

Del 1 - beskrivelse av eksisterende forhold og planprosess



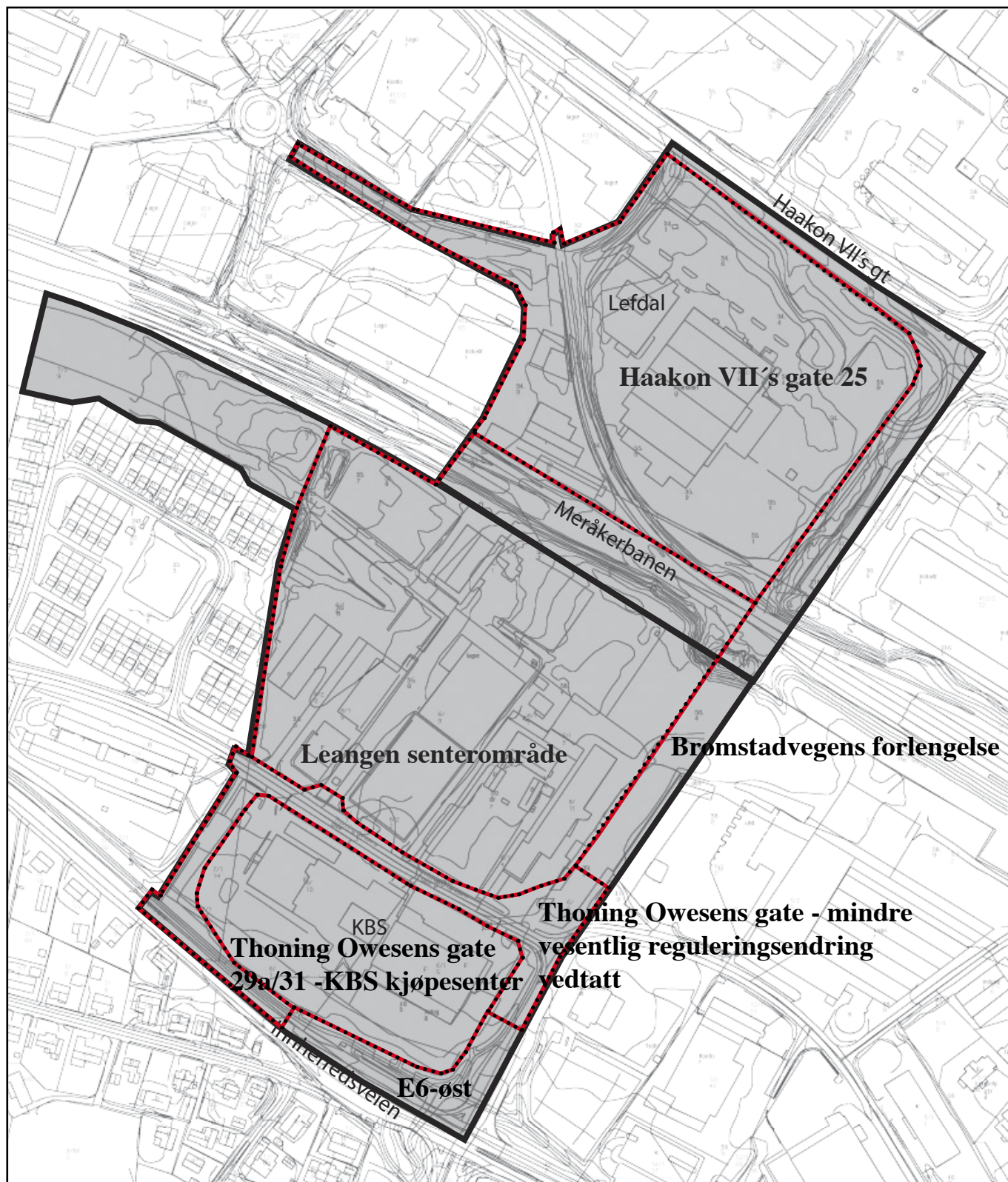
Utarbeidet på vegne av Realinvest AS, Leüthen Eiendom as og Stabsenhet byutvikling

Kommunens arkivsaksnummer: 05/38502

Vår ref: 2505401

INNHold

1. INNLEDNING	s. 3
2. OVERORDNA RAMMER OG PLANGRUNNLAG	s. 5
2.1 Overordna byutviklingsstrategi - kommuneplanens arealdel	s. 5
2.2 Kommunedelplan for Lade, Leangen og Rotvoll	s. 6
2.3 Mulighetsstudie; Framtidsbilder fase 2, PKA, nov 2004	s. 9
2.4 Annet planarbeid og utredninger	s. 11
3. PLANOMRÅDET, EKSISTERENDE FORHOLD	s. 13
3.1 Beliggenhet - rolle i bystrukturen	s. 13
3.2 Eiendomsforhold, størrelser og arealbruk	s. 15
3.3 Eksisterende bebyggelse/bebyggelsesstruktur	s. 15
3.4 Landskap/bylandskap	s. 17
3.5 Rekreasjonsområder/barn og unges bruk	s. 18
3.6 Kulturminner/kulturmiljø	s. 19
3.7 Miljø- og geotekniske forhold	s. 19
3.8 Trafikkforhold og parkering	s. 20
3.9 Kollektivtilbud	s. 21
3.10 Gang- og sykkelveger	s. 21
3.11 Annen infrastruktur	s. 21
3.12 Skole- og barnehagesituasjon	s. 21
3.13 Arbeidsplasser i området	s. 21
4. PLANPROSESS	s. 23
4.1 Kunngjøring og varsling	s. 23
4.2 Formål	s. 23
4.3 Organisering av planarbeidet	s. 23
4.4 Samråd og medvirkningsprosess	s. 24
4.5 Oppsummering av innspill i samrådsmøtene	s. 24
4.6 Sammendrag av øvrige innspill	s. 25
4.7 Sammendrag av innspill til planarbeidet for KBS-kjøpesenter	s. 35



1. INNLEDNING

For området på Leangen, avgrenset av jernbanens arealer i nord, den framtidige Bromstadvegens forlengelse i øst, Innherredsveien i sør og Dalen hageby/Dronning Mauds Minne i vest, er det gjennom annonse i Adresseavisen mandag 28.11.05, kunngjort for igangsatt reguleringsplanarbeid.

Planområdet har senere blitt oppdelt i 3 uavhengige planer:

- Thoning Owesens gate med tverrforbindelse til Innherredsveien - mindre vesentlig reguleringsendring - vedtatt i bygningsrådet 12.02.08
- Thoning Owesens gate 29 a/31 - KBS kjøpesenter - varslet oppstart 15.10.07
- Leangen senterområde

Plangrensen for Leangen senterområde er nå endret noe i forhold til hva som ble varslet igangsatt. Jernbaneanerkets arealer for framtidig stasjon ble varslet for planarbeidet for Haakon VII's gt 25 (Sektor Eiendomsutvikling, kunngjort igangsatt 03.11.06), men vil bli tatt med i planen for Leangen senterområde. Videre er arealer bak Dalen hageby (Thoning Owesens legat) tatt ut av planforslaget. I tillegg er altså plan for Thoning Owesens gate vedtatt og området for KBS sendes inn som eget planforslag.

Denne første delen for innsendelse av planforslag, er felles for både Leangen senterområde og Thoning Owesens gate 29a/31 - KBS kjøpesenter, og inneholder beskrivelse av eksisterende forhold og planpross.

Planforslaget for Leangen senterområde utarbeides av Per Knudsen Arkitektkontor AS som forslagstiller, på vegne av oppdragsgiver Realinvest AS, Leüthen Eiendom AS og Trondheim kommune v/Stabsenhet byutvikling.

Planforslaget for Thoning Owesens gate 29a/31 - KBS kjøpesenter utarbeides av Narud, Stokke, Wiig Sivilarkitekter MNAL på vegne av oppdragsgiver Realinvest AS.

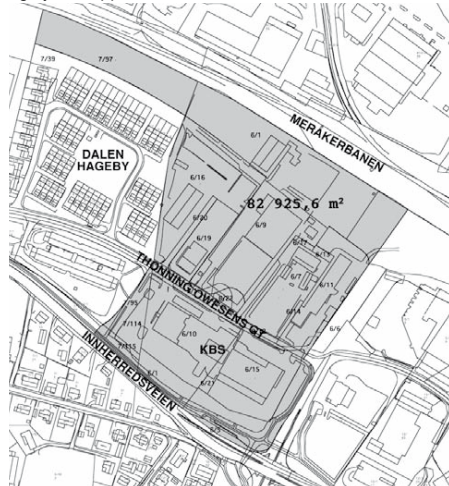
Ny forskrift om konsekvensutredning etter plan- og bygningsloven, med virkning fra 1.april 2005, krever at reguleringsplanarbeid av dette omfanget, skal konsekvensutredes. Kravet om planprogram innebærer at analyser og utredninger, som skal gjennomføres som en del av reguleringsplanarbeidet, skal beskrives og formaliseres som et planprogram.

Varsel om igangsatt reguleringsarbeid

Iht. plan- og bygningsloven § 27-1 igangssettes planarbeid for området som vist i kartutsnitt.

I kommunedelplan for Lade, Leangen og Rotvoll, vedtatt i bystyret 28.04.05, er området avsatt til senterområde S2-A og B, bydelsparkene F3 og F4, grøntområdet G1, samt bolig/næringsformål på Falkenberg gård.

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for en etappevis utbygging iht kommunedelplanens intensjoner om en bymessig omforming med blandet arealbruk (forretning, kontor, bolig, barnehage) og høy tetthet (TU=160-200%), nye bydelsparker, tilhørende lokalgater og byromsopparbeider.



Innspill til planarbeidet kan sendes Per Knudsen Arkitektkontor AS, Brattørgata 5, 7010 Trondheim eller pka@pka.no innen fredag 23.12.2005

Spørsmål kan rettes til Per A Tefre på tlf.: 982 66 723 eller e-post: per.tefre@pka.no.

pka Per Knudsen Arkitektkontor AS
Brattørgata 5 - 7010 Trondheim - pka@pka.no - www.pka.no - tlf. 73 52 91 30 - fax. 73 52 96 38

Varsel om regulering

KBS- LEANGEN

Thoning Owesens gate 29 A/31 m.fl.

I henhold til Plan- og bygningsloven § 27-1 kunngjøres herved varsel om igangsatt arbeid med reguleringsplan innenfor fastsatt planprogram (13.02.07) for Leangen senterområde. Området som nå skal reguleres, skilles ut fra nevnte planprogram, som er tidligere varslet (28.11.05) og annonsert (22.09.06).



Området reguleres innenfor den gjeldende Kommunedelplanens rammer.

Det planlegges økt handelsvirksomhet i en utadvendt struktur i tilknytning til et nytt bydelstorg. Det legges til rette for kontorlokaler, og boligbebyggelse på handelssokkelen. Parkering planlegges under bakken. Noen arealer reguleres til offentlig trafikkområde. Alle berørte parter vil bli invitert til et informasjonsmøte med presentasjon av planskisser senere. Eventuelle kommentarer til planarbeidet fremsettes skriftlig til vårt arkitektkontor innen 10. november 2007. Nærmere opplysninger kan fås ved henvendelse til Camilla Hovland eller Ole Wiig.

NSW
narudstokkewiig

Sivilarkitekter MNAL
Rådhusgaten 27, 0158 Oslo
www.nsw.no
e-post: camilla@nsw.no
Tlf 22 40 37 40 Fax 22 40 37 41

Programmet ble lagt ut til offentlig ettersyn og sendt på høring i seks uker i samsvar med ny forskrift, i perioden 22.09.06 til 03.11.06.

Planprogrammet ble revidert iht innkommende merknader, sendt inn for behandling 20.11.06, og godkjent i bygningsrådet 13.02.07.

Planprogrammet omfattet begge de to planområdene innenfor senterområdet S2, dvs også S2-C nord for Meråkerbanen.

Beskrivelse av de enkelte planforslag (Leangen senterområde og Thoning Owesens gate 29a/31 - KBS kjøpesenter) sendes inn separat som hver sin del 2, og vil inneholde konsekvensutredningstema iht planprogrammet som er aktuelle for det enkelte planforslag.



2. OVERORDNA RAMMER OG PLANGRUNNLAG

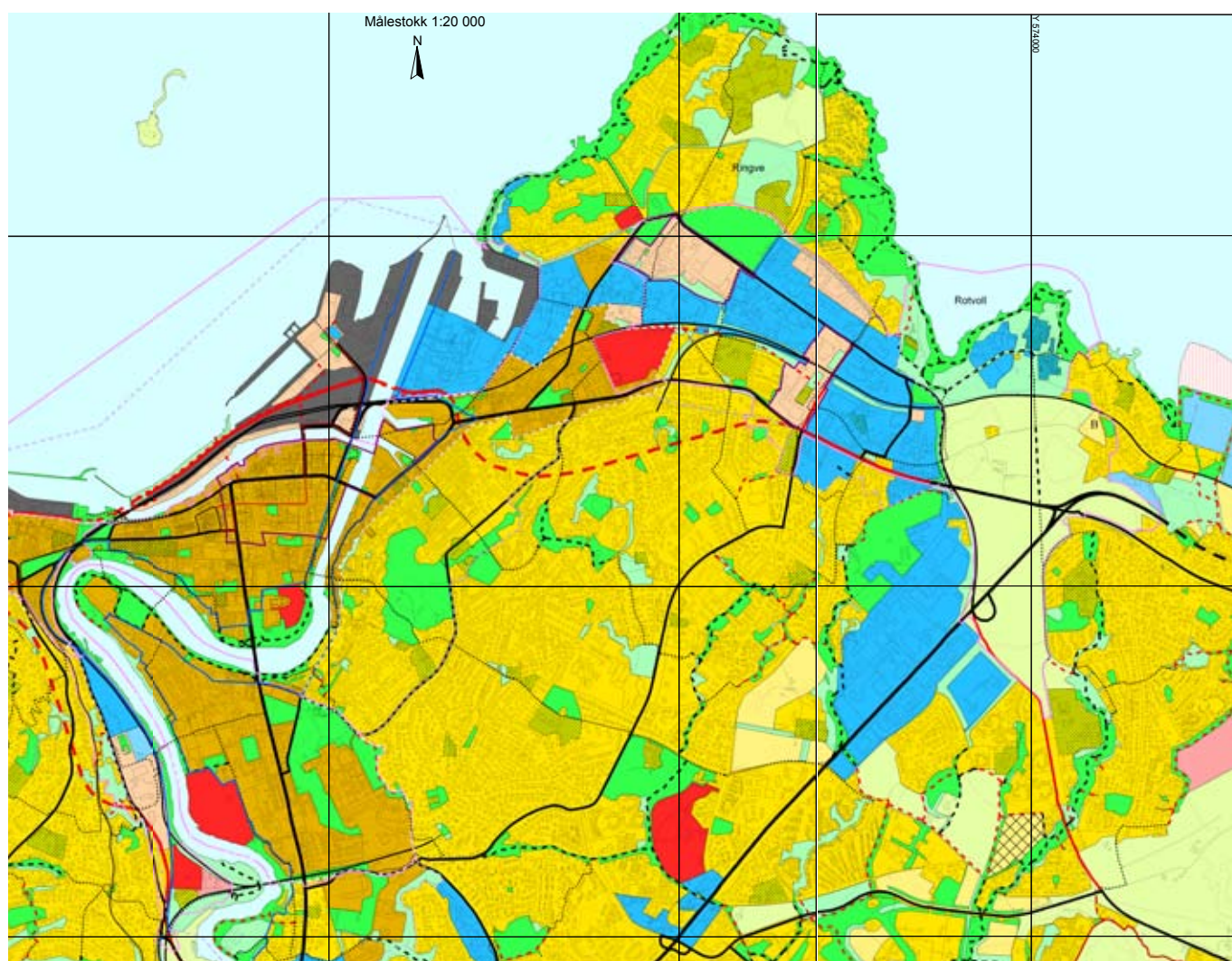
Overordna rammer for reguleringsplanarbeidet er fastlagt bl.a. i kommuneplanens arealdel og kommunedelplan for Lade, Leangen og Rotvoll, samt mulighetsstudiet for Leangen senterområdet, gjennomført i to faser i 2003-04.

Planarbeid for Bromstadvegens forlengelse/E6-øst og en plasseringsanalyse for ny Leangen stasjon, setter videre avgrensninger og premisser for planforslaget.

2.1 Overordna byutviklingsstrategi – kommuneplanens arealdel 2001-2012 (2004)

Den overordna byutviklingsstrategien for Trondheim er basert på prinsipper om fortetting i sentrale byområder og tilrettelegging for et mer miljøvennlig transportmønster. En viktig andel av utbyggingsbehovet er forutsatt dekket i avgrensede byomformingsområder. I disse områdene forutsettes det store strukturelle endringer og høy arealutnyttelse.

I kommunplanens arealdel er store deler av Lade og Leangen avsatt til byomformingsområde; framtidig bybebyggelse, hvor aktuelt planområde er avsatt til avlastningssenter. Begge disse forholdene innebærer krav om kommunedelplan eller ny reguleringsplan før utbygging eller andre tiltak kan skje (jfr § 3 i bestemmelser til kommuneplanens arealdel). Plankravet er stilt for at det ikke bygges etter gamle planer som gir lav utnytting og vanskeliggjør etablering av en ny og varig bystruktur.



2.2 Kommunedelplan for Lade, Leangen og Rotvoll, vedtatt i bystyret 28.04.05

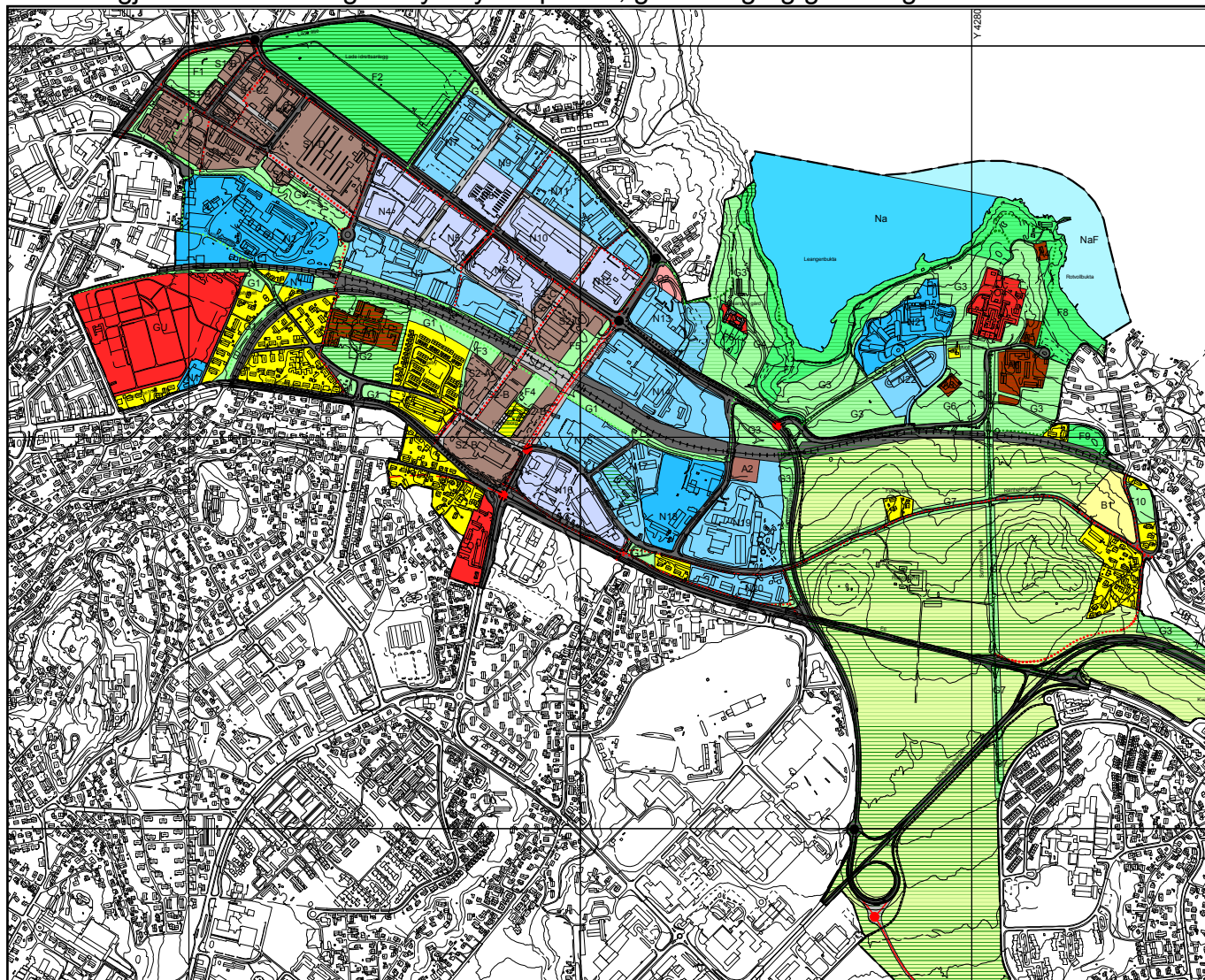
Kommunedelplanen følger opp intensjonene i kommuneplanen, og innebærer en detaljering av den overordnede byutviklingsstrategien, som et grunnlag for utarbeidelse av detaljplan og byggesak.

Kommunedelplaner gjelder foran kommuneplanens arealdel, jf § 1 i bestemmelsene til arealdelen.

Planområdet omfattes av kommunedelplan for Lade, Leangen og Rotvoll, og er betegnet som senterområdene S2-A og S2-B, bydelsparkene F3 og F4, grøntområde G1, stasjonsområde SO, Bromstadvegens forlengelse og nye lokalgater, samt bolig/næringsformål på Falkenborg gård.

Et hovedelement i kommunedelplanen er utbedring av infrastrukturen gjennom etablering av et nytt gatenett. Dette vegsystemet er nødvendig for å bedre tilgjengelighet, trafikkavvikling og sikkerhet, og for å legge til rette for en bymessig utvikling med fleksible rammer på lang sikt. Det er lagt særlig stor vekt på å bedre tilgjengeligheten for gående og syklende og tilrettelegge for kollektivknutepunktet på Leangen.

Utvikling av Lade/Leangenområdet til et tettere og mer mangfoldig byområde betinger en vesentlig oppgradering av bygningsmiljø, utomhusanlegg, trafikkarealer og grønstruktur. Kommunedelplanen stiller krav til høy kvalitet i bebyggelse og uterom med særlig fokus på å oppnå estetisk gode bymiljøer i senterområdene. Hele planområdet skal få en grønnere karakter gjennom etablering av nye bydelsparker, grøntdrag og grønne gaterom.

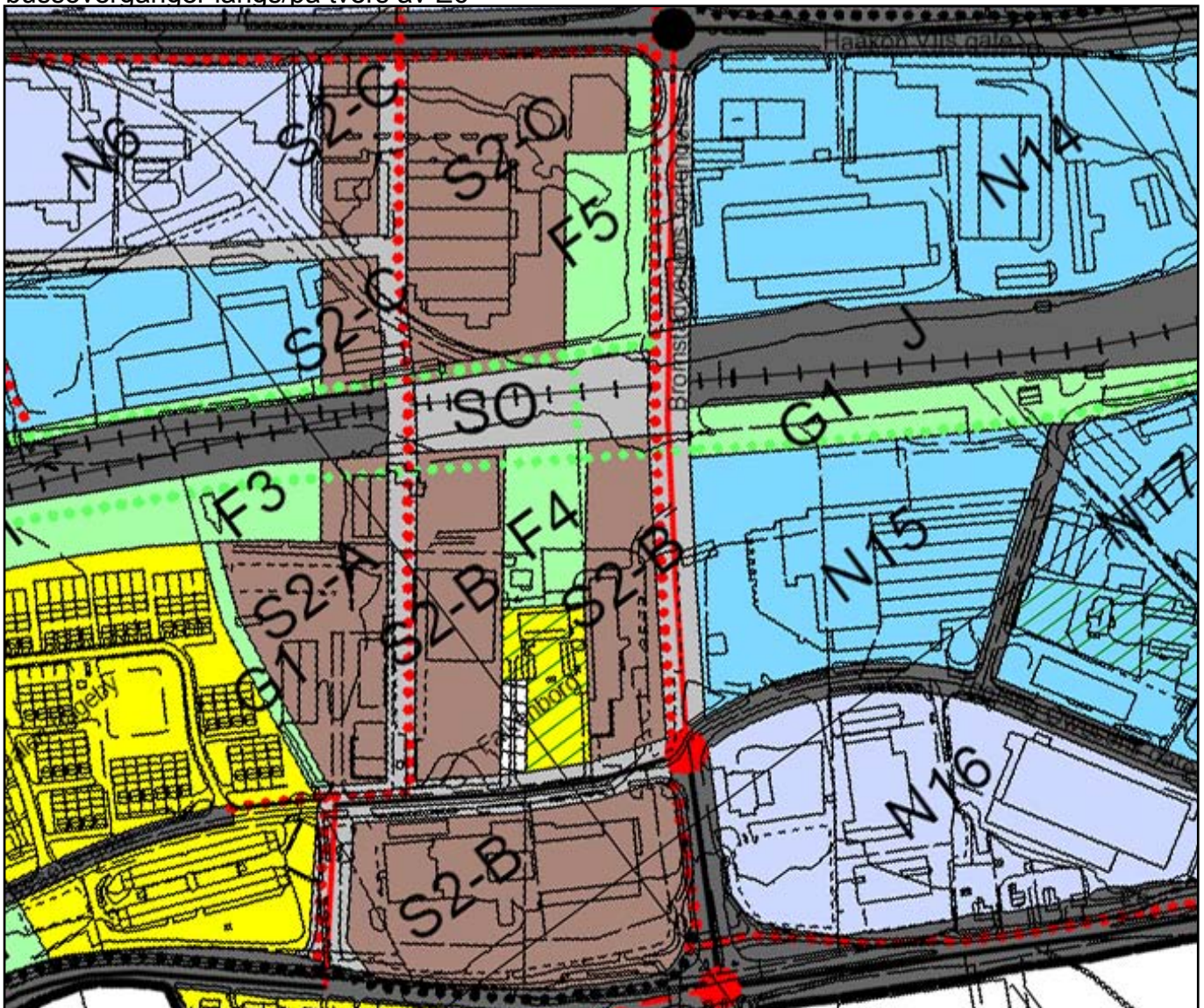


Definisjon og avgrensning av senterområdene tar utgangspunkt i allerede etablerte tyngdepunkt for handel og service. Virksomheter i senterområdene henvender seg til et stort handelsomland, primært sentrale og østlige deler av Trondheim. Boligbygging i senterområdene og tilgrensende områder vil gi en bedre utnytting av et allsidig servicetilbud, og være et effektivt virkemiddel for å begrense transportbehovet i området.

Forutsetninger for utvikling av gode boligmiljøer i senterområdene er bl a etablering av bydelsparker og opprustning av estetiske kvaliteter i bebyggelse og byrom. For å sikre bymessige kvaliteter, har senterområdene fått en noe større detaljeringsgrad i kommunedelplanen enn øvrige byggeområder.

Jernbanen utgjør i dag en sterk barriere mellom de to senterområdene Lade og Leangen (S1 og S2). Bromstadvegens forlengelse, ny lokalgate og ny gang- og sykkelveg under jernbanen lengre vest i planområdet er hovedelementer i planen som skal redusere barrierevirkningen, gi bedre tilgjengelighet generelt i planområde for alle trafikantgrupper og bidra til å knytte de to senterområdene sammen.

For å bedre tilgjengeligheten og de visuelle forbindelsene på tvers av jernbanen, er senterområdet på Leangen tenkt utviklet til et sammenhengende byområde fra Strindheimskrysset til Haakon VII's gate. En forutsetning for at en slik sammenheng skal kunne etableres, er at jernbanen med en ny Leangen stasjon utvikles og gis gode muligheter for bussoverganger langs/på tvers av E6



De viktigste punktene i bestemmelsene og retningslinjene til kommunedelplanen, som omhandler det aktuelle planområdet, er;

- Min 60% bolig (for hele S2)
- 4-avd barnehage i S2-A - kan integreres i annen bebyggelse
- Max 2 etg i S2-A opp mot Dalen Hageby - ellers max 6 etg - skal ikke overskride 21 meter
- TU=160-200% (for hvert felt/kvartal)
- Utbygging kan ikke skje før nødvendig infrastruktur og samfunnstjenester er etablert
- Bydelsparkene F3 og F4 skal etableres sammen med ny bebyggelse
- Bydelsparkene skal opparbeides med høy kvalitet og tilrettelegges for variert bruk og opplevelser, for alle brukergrupper
- Også i områder uten boliger anbefales minimum 10% av kvartalet avsatt til uterom
- Bebyggelse i S2-A og S2-B kan ikke tas i bruk før turvegtrasè og grøntdrag langs sørsiden av jernbanen er etablert
- Etablering av nye boliger kan ikke igangsettes før det er avklart at det er tilstrekkelig skole- og barnehagekapasitet, samt at trafikksikker skoleveg er etablert
- Boliger i S2-A og S2-B kan ikke tas i bruk før det er etablert trafikksikker atkomst til F3 og F4
- Byggetiltak skal bidra til å skape tydelige uterom og bebyggelsen i senterområdene skal gis en bymessig form med høy arkitektonisk kvalitet - fasader skal som hovedregel følge formålsgrense
- Parkeringskrav; max 25% bakkeparkering for forretning, max 15% for kontor
- Dersom et planområde i første omgang ikke utnyttes maksimalt, bør reguleringsplanen vise en trinnvis utbygging der hvert trinn oppfyller kommunedelplanens intensjoner
- Ved alle større utbyggingsprosjekt skal det legges vekt på å fremme kunst og kultur
- Med alle planforslag skal det bli følge modell som dokumenterer virkningen av tiltakene
- Andel forretning og øvrig fordeling av funksjoner skal fastsettes i hvert delfelt
- I bebyggelse mot Bromstadvegens forlengelse, tillates ikke boliger i første etg
- Ny jernbanestasjon skal plasseres innenfor området og utformes som lokk eller bru over jernbanesporene
- Næringsvirksomheter kan integreres i stasjonsanlegget

Som grunnlag for utarbeidelsen av kommunedelplan for Lade, Leangen og Rotvoll, er det også blitt gjennomført et idèprosjekt/mulighetsstudie; Framtidsbilde for Leangen, samt analyserapporter omhandlende trafikk, handel og parkering.

Kommunedelplanen for Lade, Leangen og Rotvoll er svært omfattende og er basert på en rekke analyser:

- Dagens næringsvirksomhet
- Landskapsanalyse for Rotvollområdet
- Utviklingspotensial og trafikkskaping
- Trafikkregistreringer og kapasitetsberegninger
- Handelsanalyse
- Parkeringsanalyse
- ROS-analyse
- Kostnadsanslag
- Utbyggingspotensial i planforslag til sluttbehandling

2.3 Mulighetsstudie; Framtidsbilder fase 2 – Per Knudsen Arkitektkontor AS, nov 2004

Framtidsbildet visualiserer mulighetene for å omforme lager- og industriområdet på Lade/Leangen til en mangfoldig og urbant preget by, gjennom utbygging i flere faser og planlegging av felles løsninger på tvers av tomtegrenser. Det er en målsetting at det nye bydelssenteret skal inneholde et variert spekter av byfunksjoner og at det derfor skal legges til rette for en blandet forretnings-, kontor- og boligbebyggelse.

Senteret får god tilgjengelighet både med buss og tog, gjennom samordning i en ny stasjon ved Bromstadvegens forlengelse. Bebyggelsen skal være fleksibelt utformet med tanke på endringer i forholdet mellom de enkelte funksjoner og behov for å tilpasse utbyggingsstart og tempo til markedsmessige realiteter.

Idéskissen bygger i hovedsak på en "lav" homogen bygningsmasse med en nord/sydgående "esplanade" som samlende identitetsskapende element. En "lav", tett bebyggelse kan inndeles i relativt små enheter og synes å ha den nødvendige fleksibilitet til både å ta en variert sammensetning av funksjoner og til å kunne tilpasses et varierende tempo i utbyggingstakt.

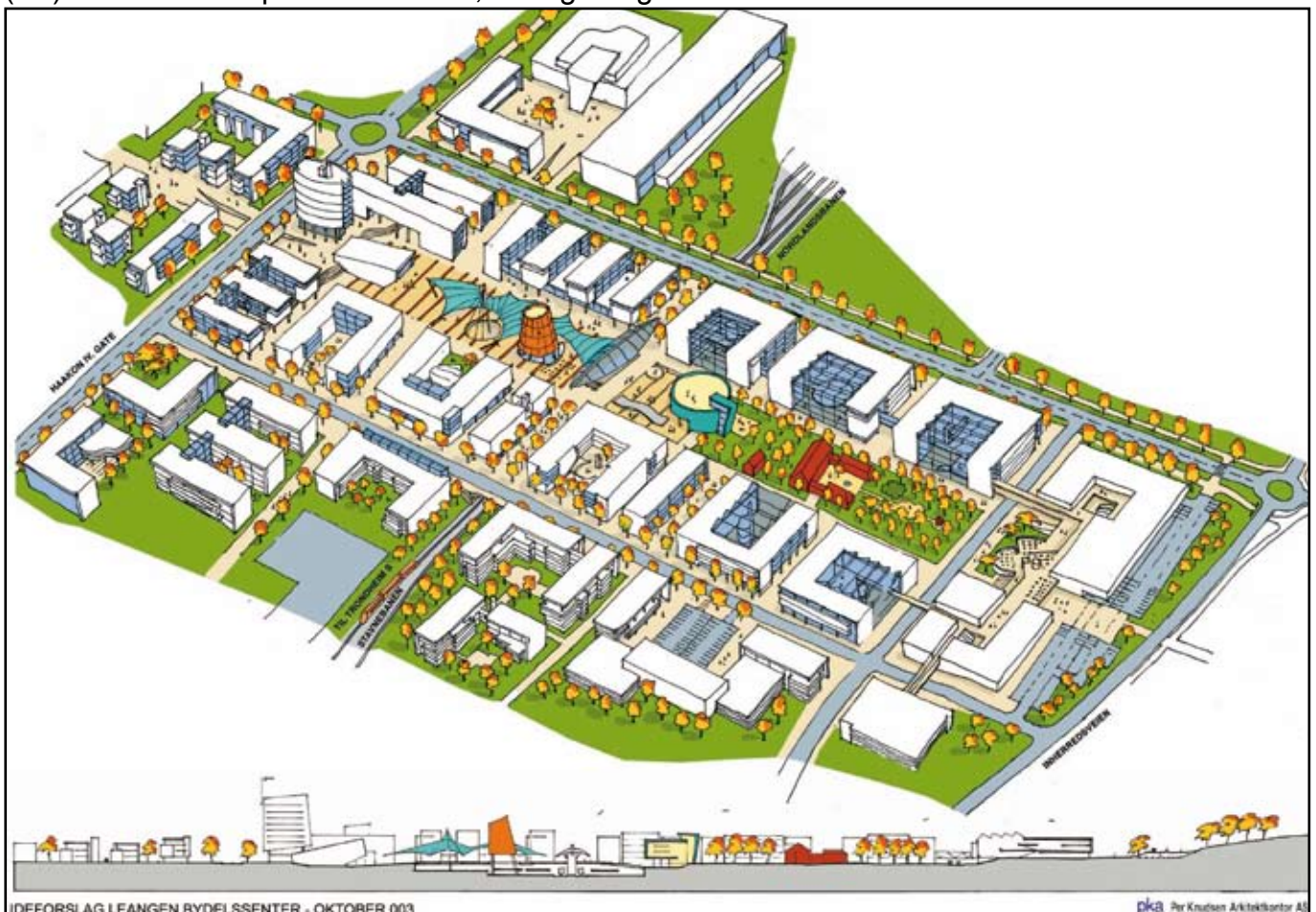
Framtidsbilder for Leangen har skapt et klima for samarbeid mellom grunneierne i området, noe som er blitt videreført i avtaler mellom aktuelle parter.



Som følge av kunnskap og innspill til mulighetsstudiet, anbefaler Per Knudsen Arkitektkontor AS at det legges vekt på følgende forhold for det videre arbeidet med å utvikle planen:

- Utvikling av området bør baseres på gradvis fornyelse ved at eksisterende bebyggelse og infrastruktur gis rimelig levetid
- Tilknytning og sammenheng med nabolag og omgivelser understrekes enda sterkere.
- Tilgjengeligheten til "esplanaden" også for naboer vektlegges ytterligere.
- I stedet for en jevn fordeling av boliger, kontor og forretninger i området tilsier både forurensningssituasjonen og nabolagsbetraktninger en sterkere vektlegging av boliger i det sør-vestre området.
- Det utvikles alternative utbyggingsmønstre slik at ikke en form/ett uttrykk sedimenteres og slik at forankring i omgivelser og tilknytning til nabolag forsterkes.
- Det bør fokuseres på tiltak som kan virke identitetsskapende og dermed styrke bydelens egenart og attraktivitet.
- Området skal baseres på universell tilgjengelighet og tilfredsstillende kravene/forventningene til morgendagens samfunn enten det gjelder arbeid eller fritid.
- Bydelen utvikles på grunnlag av historiske trekk og drag i kulturlandskapet. Kvaliteter i omliggende områder trekkes inn i og gjennom bydelen, slik at det etableres et sammenhengende bylandsskap med en sterk grønnstruktur, et godt tilpasset gatenett og bebyggelse med fokus på myke trafikanter og universell tilgjengelighet.
- Bydelen vil bli preget av bolig, kontor og handelsvirksomhet. En åpen akse tilsvarende Falkenborgs hage og allé, vil romme nærområder for lek, kulturell aktivitet og sosiale møteplasser. Torg- og plassområder rundt Leangen stasjon og opp mot Haakon VII's gate vil også være en del av denne "grønne" aksen.

Arbeidet har vært utgangspunkt for bestemmelser og retningslinjer for senterområdet Leangen (S2) i kommunedelplanen for Lade, Leangen og Rotvoll.



2.4 Annet planarbeid og utredninger

Bromstadvegens forlengelse og E6-øst

Pågående planarbeid for Bromstadvegens forlengelse/E6-øst (delplan 3; Strindheim- og Gildheimområdet) gir avgrensning av planområdet mot øst og prinsipper for avvikling av trafikk inn i området. Videre angir planen for Bromstadvegens forlengelse høydeprofil over sporområdet, krav til fri høyde over sporene (6,65m) og spennvidde for bru og "lokk" (26,5m).

Til grunn for siste endring av E6-øst; strekningen Strindheim-/ Gildheimsområdet, lagt ut til offentlig ettersyn 27.06.06, foreligger nye trafikkvurderinger fra Statens vegvesen. Dette har bl a ført til forslag om at Strindheimkrysset bygges i tre plan.

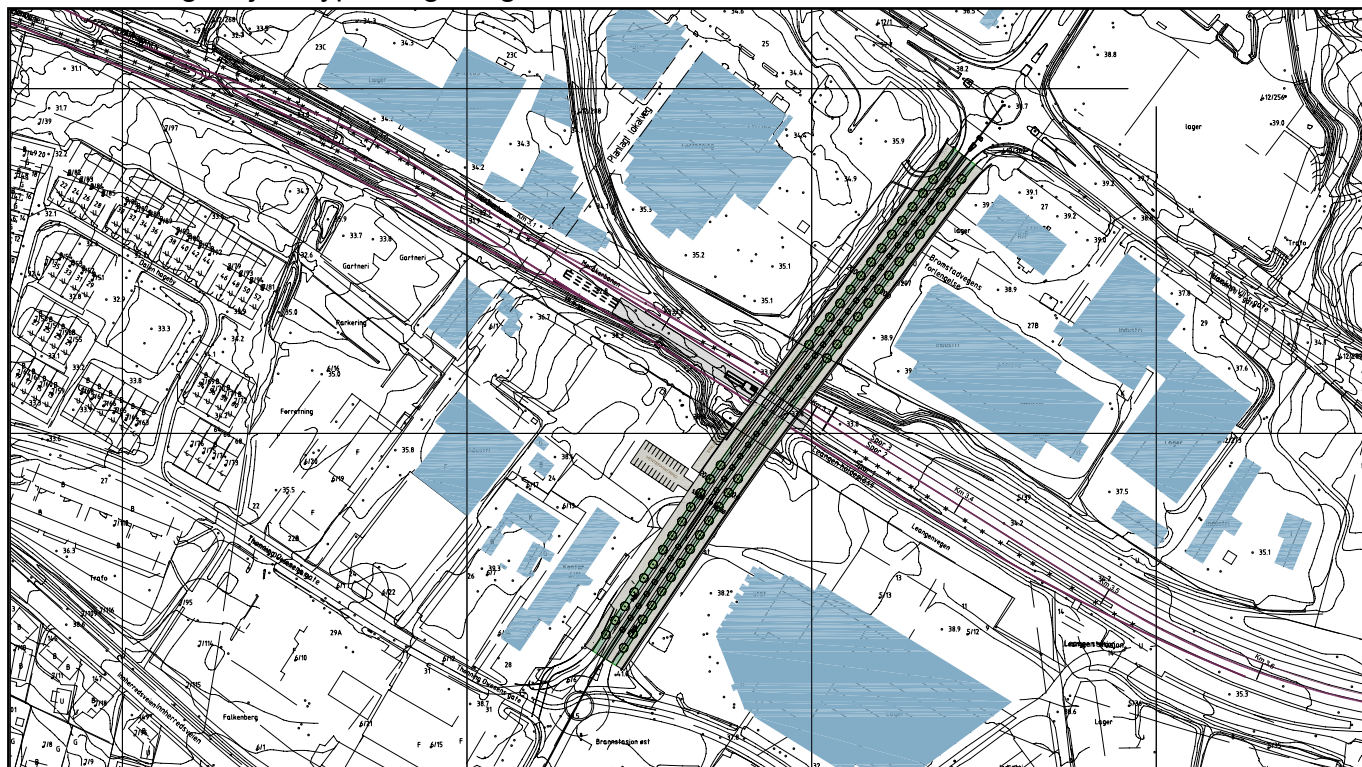


Framtidig Leangen stasjon – plasseringsanalyse, 29.01.06, Asplan Viak

På oppdrag fra Jernbaneverket, har Asplan Viak as gjennomført en plasseringsanalyse mht framtidig stasjon. Utgangspunktet er planene om å anlegge dobbeltspor for Trønderbanen.

Rapporten viser sporplaner ift ulike stasjonsløsninger; mellomplattform og sideplattformer. Rapporten konkluderer med at løsningen med mellomplattform er den mest optimale.

I senere møter er det bekreftet at videre planlegging kan legge til grunn løsningen med mellomplattform. Avstand mellom tunnelvegg/parkeringskjeller og spormidte settes til 4,0 m. Lysåpning må være 26,5 m i plattformens utstrekning og det kan plasseres søyler med minimumsavstand 3,0 m fra plattformkant, fortrinnsvis i senter plattform. Avstand fra gang/sykkelveg til spor må være minimum 8,0 m. Det forutsettes da sikringsmur/ rekkverk av godkjent type langs vegen.





3. PLANOMRÅDET, EKSISTERENDE FORHOLD

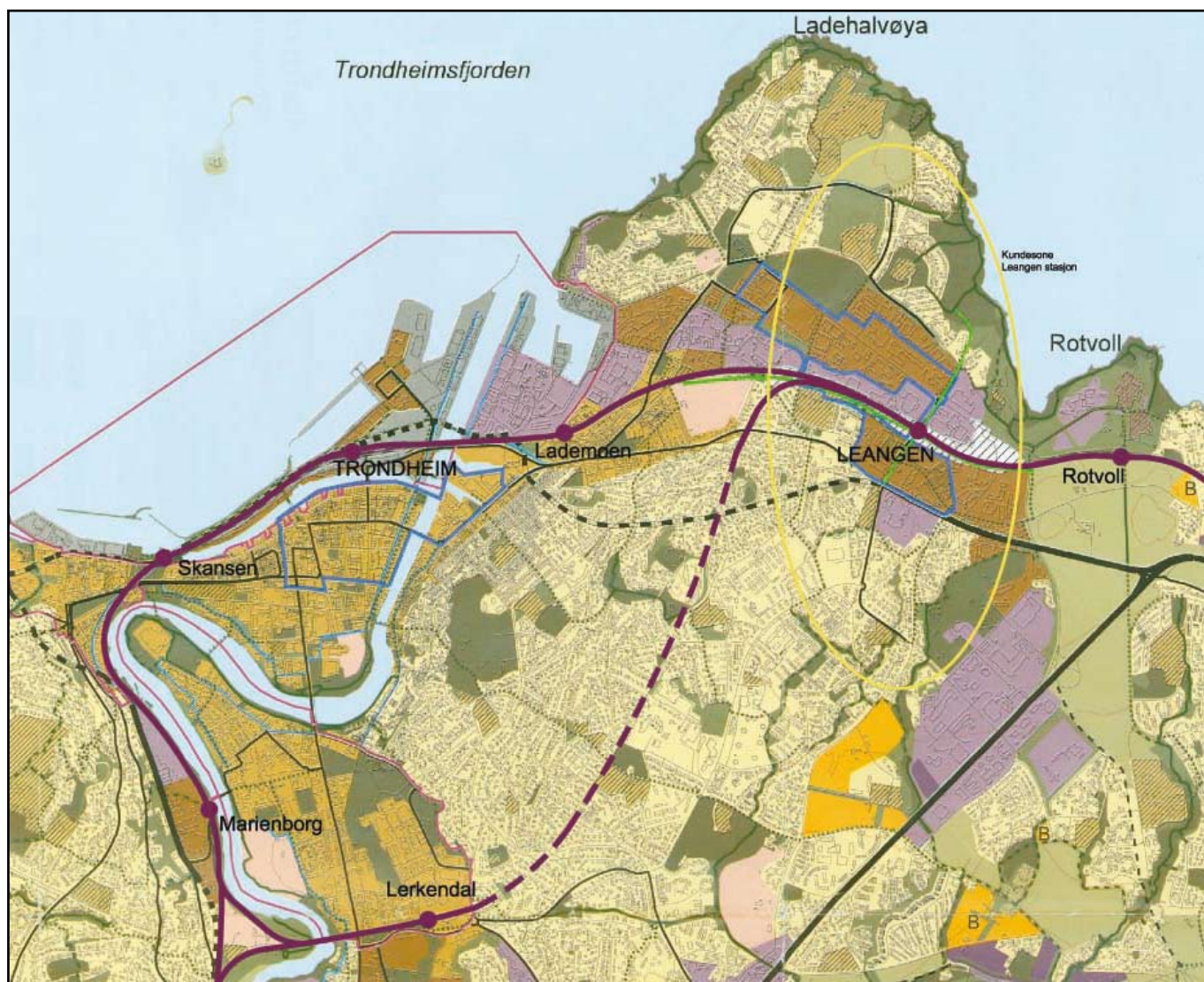
3.1 Beliggenhet/rolle i bystrykturen

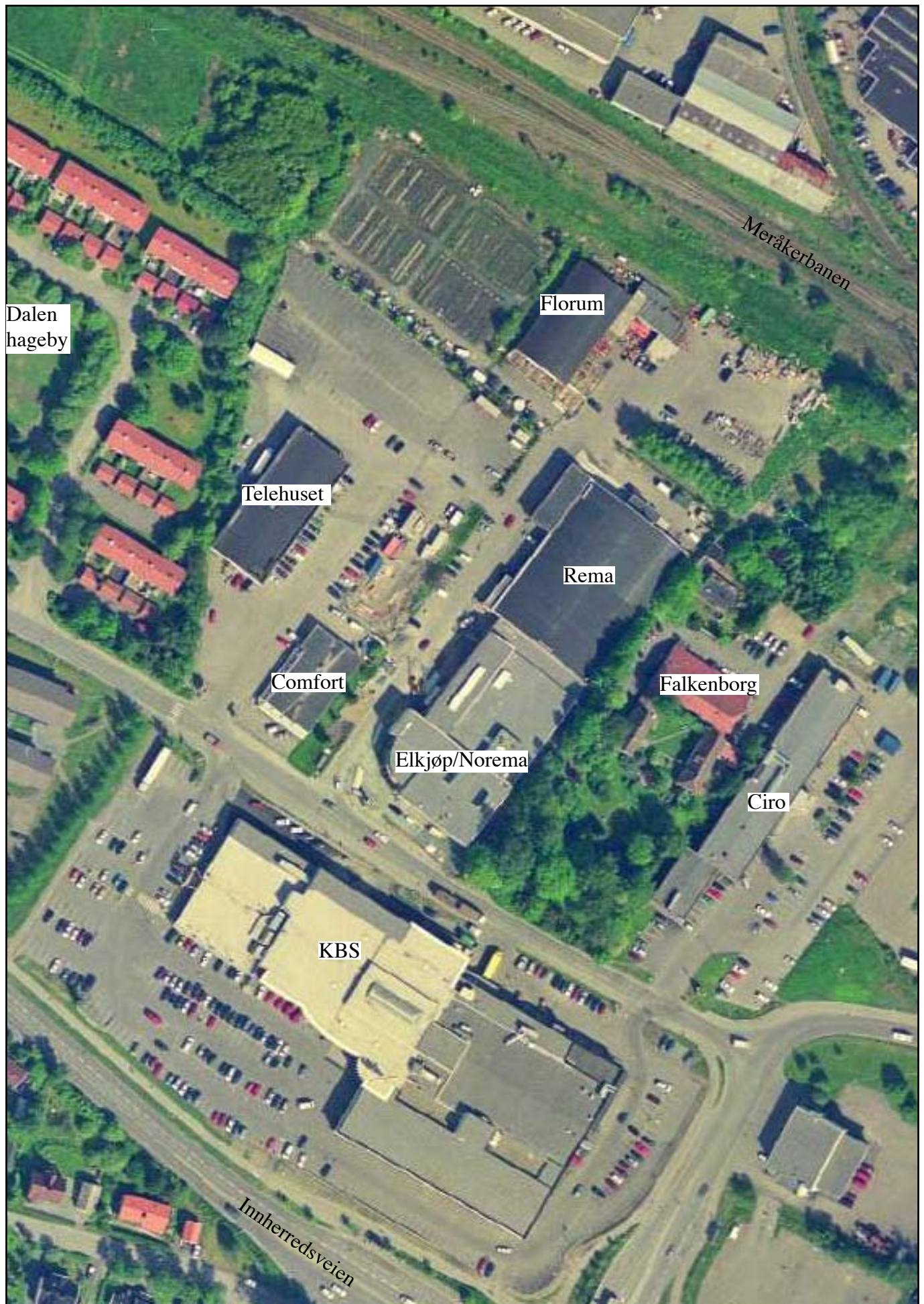
Planområdet ligger ca 3 km øst for Trondheim sentrum og senterområdet S2 - Leangen ligger sentralt innenfor bytransformasjonsområdet i kommunedelplanen for Lade, Leangen og Rotvoll. Området har variert arealbruk og har god tilgjengelighet fra hovedvegnettet via E6 og Omkjøringsvegen.

Meråkerbanen utgjør en stor barriere gjennom framtidig senterområde og eksisterende virksomheter her har ingen forbindelse med hverandre. Jernbanen hindrer også en gang- og sykkelvegforbindelse nord-syd gjennom området.

Planområdet grenser opp mot større boligområder (ca 650 boliger) i vest og sør, og Strindheim skole på andre siden av Innherredsveien. I øst er det bl a større næringsvirksomheter som Nidar fabrikker og ICA sentrallager.

Kjøpesenteret KBS fungerer både som lokalsenter og bydelssenter for de østlige deler av Trondheim.





3.2 Eiendomsforhold, størrelser og arealbruk

Planområdet omfatter hele eller deler av følgende eiendommer:

Gnr/brn	Hjemmelshaver	Størrelse	Arealbruk
6/1, 6/6, 7/95	Trondheim kommune	ca 26 425 m ²	Arealer langs jernbanen med bl a gartneri, samt diverse veggrunn
6/10, 6/1, 6/21, 7/114, 7/115, 6/11 6/12	Realinvest AS	ca 16 160 m ² + 5 655 m ²	Kjøpesenteret KBS med tilhørende parkering Kontorer og forretning med bl a Ciro
6/9, 6/16, 6/19, 6/20, 6/22	Leüthen Eiendom AS	ca 22 430 m ²	Diverse bygninger; bl a med Elkjøp/Norema, Telehuset, Rema, Comfort
6/7, 6/13, 6/14	Falkenberg AS	ca 5 575 m ²	Gårdsanlegg med to boliger, samt et næringslokale - alléen er fredet
539, 7/34	Jernbaneverket	ca 10 405 m ²	Deler av arealer for Meråkerbanen
Tilsammen		ca 86 650 m ²	



3.3 Eksisterende bebyggelse/bebyggelsesstruktur

Bygningsmassen i området er i 1-2 etg. Bebyggelsen nord for Thoning Owesens gate er tilnærmet orientert i nord-syd retning langs internveg og parkeringsplass, mens KBS ligger som en langstrakt bygning langs Innherredsveien med store parkeringsarealer foran. Varelevering er organisert i nord-østre hjørne mot Thoning Owesens gate.



KBS



Ciro



Comfort



Elkjøp/Norema



Telehuset



Rema

3.4 Landskap/bylandskap

Hele området er relativt flatt med gode lysforhold og er preget av relativt store bygningskomplekser med tilhørende asfalterte parkeringsflater rundt. Som en rest av det historiske kulturlandskapet med større parktrær, ligger Falkenborg gård sentralt i planområdet, omkranset i øst, vest og sør av større forretningsbygg.

Området kan betraktes som et "mellomland" med dårlig definerte byrom og hvor utearealer stort sett er forbeholdt bilen. En viss transformasjon har startet med en begynnende oppgradering av uteområdene (bl a ved utbyggingen av Elkjøp).





Allé fra Falkenborg gård

Rester av allé bak Rema

Området bak Dalen hageby

3.5 Rekreasjonsområder/barn og unges bruk

Arealer langs jernbanen er delvis gjengrodd og lite tilgjengelig for allmenheten.

Området mellom Dalen Hageby og jernbanen er imidlertid delvis ryddet og brukt som rekreasjons- og lekeområde for boligbebyggelsen. Boligområdet har også et sentralt fellesareal.

Ved Dronning Mauds Minne (Førskolelærerutdanning fra 1976) er det et større hageanlegg med store sammenhengende gressflater som er offentlig tilgjengelig. Området er dermed mye brukt til fotball ol.

Strindheim skole med tilhørende uteområder nås fra trafiksikker undergang ved KBS.

Jernbanen og Haakon VII's gate er store barrierer, og hindrer gode forbindelser mellom boligområdene og rekreasjonsarealene langs Ladehalvøya og kulturlandskapet på Rotvoll.



3.6 Kulturminner/kulturmiljø

Falkenborg gård med tilhørende allè ligger i dag løsrevet fra den sammenheng og det landskap det tidligere var en del av. Eiendommen strakk seg opprinnelig fra jernbanen til Innherredsveien og fra Leangen stasjon til trerekken ved Dalen Hageby. I 1963 ble størstedelen av eiendommen utstykket til handel og industri.

Gårdsanlegget er u-formet, hvor to parallelle våningshus er forbundet med et uthus. Uthuset er erstattet med en nyere bygning i samme stil og har fungert som utleiearealer for diverse næringsaktiviteter og skole. I dag brukes låvebygningen til skole for ungdomstrinnet til den private internasjonale skolen Birallee.

Alléen opp til gårdsanlegget er fredet og kommunedelplanen anbefaler at bygningsanlegget reguleres som spesialområde bevaring.



Falkenborg gård



Fredet allé

3.7 Miljø- og geotekniske forhold

I forbindelse med kommunedelplanen for Lade, Leangen og Rotvoll er det utarbeidet et eget Aktsomhetskart som viser hvor kommunen har opplysninger som tilsier at det er mistanke om grunnforurensning.

Innenfor planområdet er det vist mulig forurensning på dagens østlige del av KBS fra ESP Renseri AS som tidligere var lokalisert her. Aktuell forurensning kan være klorerte løsemidler (trikloreten, tetrakloreten).

Gartneri er videre nevnt som en virksomhet som en bør være spesielt oppmerksom på og hvor det bør gjøres selvstendige undersøkelser. Et gartneri er i dag lokalisert på Trondheim kommunes arealer opp mot Meråkerbanen.

Det er ikke gjennomført beregninger eller registreringer av støy- eller luftforurensning for arbeidet med kommunedelplanen for Lade, Leangen og Rotvoll. Støykildene i område er i hovedsak fra E6/Innherredsveien og Meråkerbanen.

Det er gode grunnforhold i området, med fast til meget fast leire under tørrskorpe. Vanskelige grunnforhold er knyttet til Lade- og Leangbekken som er helt eller delvis gjenfylt. Ladebekken i kulvert krysser planområdet i nord-østre hjørne og grunnundersøkelser må gjennomføres og miljøgeologisk sakkyndig må opprettes ved ny bebyggelse her.

3.8 Trafikkforhold og parkering

På østsiden av byen har det skjedd en stor andel boligetableringer og bruksendringer fra industri til handel, uten at det har blitt gjennomført større endringer i vegsystemet. Konsekvensene er at vegsystemet tidvis er preget av kø og forsinkelser, spesielt i rushperiodene morgen og kveld. Dette resulterer i dårlig framkommelighet for alle trafikantergrupper.

Innherredsveien (E6) er en hovedtrafikkåre gjennom planområdet. Den har mange ulykker og svært mye trafikk (ÅDT 30 000) gjennom et tett befolket område. Dagens trafikksituasjon skaper store miljøproblemer både for beboere og trafikanter. Det foreligger planer for ny E6 mellom Nidelv bru og Grilstad. Denne vegen vil erstatte Innherredsveien som hovedinnsfartsåre mot sentrum.

Alle virksomheter i planområdet har atkomst via lokalgata Thoning Ovesens gate, som også virker som gjennomkjøringsveg i perioder med høy trafikkbelastning på Innherredsveien. Dette har vært en stor belastning for boligområdet Dalen Hageby og vegen er planlagt stengt for gjennomkjøring rett vest for planområdet.

Innherredsveien med tilhørende kryss er sterkt ulykkesbelastet. På strekningen Strindheim - Nedre Elvehavn er det hele fem ulykkespunkt, det vil si steder hvor det har skjedd mer enn fire ulykker i løpet av fire år. Når E6-øst bygges vil dette forbedres.

Næringsvirksomhetene dekker sitt eget parkeringsbehov på egen tomt og de fleste flater er dekket med parkering. Parkeringen er ikke regulert med avgifter. Ved KBS har dette ført til en god del fremmedparkering. Mange har kjørt dit og parkert hele dagen. Dette kan være folk som jobber i nærheten eller som har tatt bussen videre inn til sentrum. KBS har derfor innført maksimal parkeringstid på tre timer.

Ved brannstasjonen på Leangen er det et midlertidig park`n ride-anlegg. Det koster 50 kr pr dag å parkere, og parkeringsbilletten fungerer også som bussbillett inn til byen. Anlegget ligger på en attraktiv tomt med god tilgjengelighet. Det har hittil vært vanskelig å få en langsiktig leieavtale på plassen fra kommunen og tilbudet er derfor ikke blitt aktivt markedsført kontinuerlig, og belegget gjenspeiler dette.



Thoning Ovesens gate



Atkomstveg til Elkjøp, Rema, Florum Telehuset og Comfort

3.9 Kollektivtilbud

Bussholdeplass i Innherredsveien ved KBS har hyppige avganger og er definert som et kollektivknutepunkt. På strekningen mellom rundkjøringen ved Nedre Elvehavn og KBS går det mer enn 15 avganger pr time i rush, i tillegg til regions- og flybusser. Fra Strindheimkrysset kan man nå store deler av Trondheim-øst direkte herfra.

Lokaltog mellom Trondheim og Stjørdal/Steinkjer stopper ved Leangen stasjon i timesfrekvenser og hver halvtime i rush, ca 500 m nordøst for KBS.

Drosjeholdeplass er lokalisert i Bromstadvegen, øst for KBS.

3.10 Gang- og sykkelveger

Langs Innherredsvegen er det anlagt gang- og sykkelveg som inngår i hovedvegssystemet for gang- og sykkeltrafikk, mens det langs Thoning Owesens gate kun er et smalt fortau på den ene siden. I atkomstgate inn til arealer for Leüthen Eiendom er det foreløpig ingen fortau, men begynnende grøntstruktur er tilrettelagt for framtidig gatetverrsnitt iht kommunedelplanens krav.

3.11 Annen infrastruktur

Kommunal avløpsledning er lagt i Ladebekkens tidligere løp og krysser planområdet i nordøst. Området er ikke tilknyttet fjernvarme, men ligger innenfor konsesjonsområdet og ny bebyggelse vil bli tilrettelagt for dette.

Høgspenlinje til Lilleby Smelteverk krysser planområdet i nordøstre hjørne.

3.12 Skole- og barnehagesituasjon

Skolesituasjonen er i dag er anstrengt. Det er satt et tak på igangsatt boligbygging i Strindheim skolekrets som forlengst er fylt opp. Dette taket er satt for ikke å sprengte Strindheim skole og Blussuvoll skole (ungdomsskole). Det er mest prekært på Blussuvoll. Trondheim kommune åpner for videre boligbygging så snart bystyret har vedtatt skoleutbygging på Brøset - reguleringsplan og finansiering. Eventuelle vedtak skal fattes i løpet av våren 2007.

Behovet for barnehager er ikke vurdert av kommunen nå, men kommunedelplanen setter krav om utbygging av en 4-avdelings barnehage innenfor felt S2-A.

3.13 Arbeidsplasser i området

I følge bedriftsregisterdataene var det pr november 2004 totalt 375 ansatte, fordelt på 62 bedrifter. 15 av bedriftene på denne lista står registrert uten ansatte. Dette omfatter blant andre en del selvstendig næringsdrivende og eiendomsselskap, samt en del bedrifter som etter alt og dømme ikke lenger har aktivitet.

Kvaliteten på bedriftsregisterdataene er diskutabel, og Trondheim kommune tar forbehold om presisjonen i materialet.



4. PLANPROSESS

4.1 Kunngjøring og varsling

For området på Leangen, avgrenset av jernbanens arealer i nord, den framtidige Bromstadvegens forlengelse i øst, Innherredsveien i sør og Dalen hageby/Dronning Mauds Minne i vest, er det gjennom annonse i Adresseavisen mandag 28.11.05, kunngjort for igangsatt reguleringsplanarbeid.

KBS-området ble ved varsling om igangsatt planarbeid, 15.10.07, skilt ut som et eget planområde; reguleringsplan for Thoning Owesens gate 29 a/31 - KBS kjøpesenter.

Ny forskrift om konsekvensutredning etter plan- og bygningsloven, med virkning fra 1.april 2005, krever at reguleringsplanarbeid av dette omfanget, skal konsekvensutredes. Kravet om planprogram innebærer at analyser og utredninger, som skal gjennomføres som en del av reguleringsplanarbeidet, skal beskrives og formaliseres som et planprogram.

Programmet ble lagt ut til offentlig ettersyn og sendt på høring i seks uker i samsvar med ny forskrift, i perioden 22.09.06 til 03.11.06.

Planprogrammet ble revidert iht innkommende merknader og sendt inn for behandling 20.11.06 og godkjent i bygningsrådet 13.02.07.

Planprogrammet omfatter også reguleringsplanområdet for Haakon VII's gate 25, på nordsiden av Meråkerbanen.

4.2 Formål

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for en etappevis utbygging iht kommunedelplanens intensjoner om en bymessig omforming med blandet arealbruk (forretning, kontor, bolig) og høy tetthet (TU=160-200%), samt barnehage, bydelsparker, tilhørende lokalgater og byromsopparbeidelser.

4.3 Organisering av planarbeidet

Planarbeidet er omfattende og berører mange grunneiere og offentlige etater. Arbeidet er koordinert i forhold til utarbeidelse av ny reguleringsplan for området nord for jernbanen. Sektor Eiendomsutvikling er oppdrags giver for planarbeidet for Haakon VII's gate 25 som ble kunngjort igangsatt 03.11.05.

Begge reguleringsplaner utarbeides parallellt av Per Knudsen Arkitektkontor AS som et samlet og helhetlig planarbeid. Arbeidene er imidlertid organisert som to uavhengige prosesser, hvor jevnlig prosjektmøter med de respektive oppdragsgivere er blitt gjennomført.

Ved sammenfallende problemstillinger for de to planprosessene er det gjennomført felles koordineringsmøter. Dette gjelder i hovedsak i premissettingen for avgrensning og utforming av ny Leangen stasjon.

Planforslaget for Leangen senterområde sendes inn av Per Knudsen Arkitektkontor AS som forslagstiller, på vegne av oppdragsgiver Realinvest AS, Leüthen Eiendom AS og Trondheim kommune v/Trondheim Byteknikk.

Plangrensen er endret noe i forhold til hva som ble varslet igangsatt. Dette gjelder Jernbaneverkets arealer for framtidig stasjon. Arealutvidelsen har ikke påkrevd ny varsling. Området mellom Dalen Hageby og jernbanen tas ikke med i innsendt planforslag.

Planforslaget for Thoning Owesens gate 29a/31 - KBS kjøpesenter sendes inn av Narud, Stokke, Wiig Sivilarkitekter MNAL på vegne av oppdragsgiver Realinvest AS.

Beskrivelse av de enkelte planforslag (Leangen senterområde og Thoning Owesens gate 29a/31 - KBS kjøpesenter) sendes inn separat som hver sin del 2, og vil inneholde konsekvensutredningstema iht planprogrammet som er aktuelle for det enkelte planforslag. Gjennomført planprosess er altså gjeldende for begge planforslagene, og har testet ut ulike alternative utbyggingsmønstre, typologier, arealbruksfordelinger og tettheter. I denne prosessen har også Byplankontoret blitt orientert og invitert til å komme med innspill.

4.4 Samråd- og medvirkningsprosess

Proessen for samråd- og medvirkning har blitt gjennomført etter vanlig prosedyre med annonsering og varsling av berørte parter i brev form, samt innkalling til samrådsmøter.

Samrådsmøtene var delt i to, begge møter avholdt 13.12.05.

Til samrådsmøtene var følgende instanser invitert:

Eiere og naboer	Offentlige instanser	
Falkenborg AS Hakon Eiendom AS Rishaug Eiendom AS Per Solem Arkitektkontor AS Jernbaneverket Sektor Eiendomsutvikling AS Dalen Hageby vel Falkenborg Eiendom AS	Trondheim kommune v/plan- og bygningsenheten Kommunaldirektør byutviklingsområdet Kommunaldirektør oppvekst og utdanning Kommunaldirektør kultur og miljø Byplankontoret Miljøenheten Trondheim Byteknikk Trondheim Bydrift Boligenheten Byantikvaren Barnas representant	Fylkesmannen i Sør-Trøndelag S-T Fylkeskommune, Regional Utvikling Statens Vegvesen, Region Midt Jernbaneverket, Region Nord Telenor A/S NVE, Region Midt-Norge Team Trafikk Trondheim Energiverk Nett AS Trønder Energi Transportbedriftenes Landsforbund Næringsforeningen i Trondheim Samarbeidsgruppa Midtby`n

4.5 Oppsummering av innspill i samrådsmøtene

Trondheim kommune v/Plan- og bygningsenheten

I tillegg til momenter gitt i brev 29.11.05, påpekes det at planlagt gangveg fra vest langs jernbanen er foreslått lagt inn under Bromstadvegens forlengelse i kommunedelplan for Lade, Leangen og Rotvoll.

Minner også om at det er behov for trafikkberegninger på lokalgatesystemet.

Tiltakshavers kommentar

I planforslaget er denne gangvegen foreslått ført opp på lokket i vest, men ført videre inn under Bromstadvegens forlengelse.

Nødvendige trafikkberegninger for hovedvegssystemet er gjennomført på oppdrag av Statens Vegvesen. Supplerende trafikkberegninger er gjennomført og beskrevet som en del av konsekvensutredningsmaterialet.

Trondheim kommune v/Byantikvaren

Byantikvaren uttrykker bekymring for foreslåtte høyder opp mot Falkenborg gård, både på øst- og vestsiden, og forutsetter ellers at hele gårdsanlegget blir regulert til spesialområde bevaring, der evt nybygg/ombygging kan ha egne bestemmelser som ivaretar anleggets karakter.

Tiltakshavers kommentar

Bebyggelsen både på vest- og østsiden av Falkenborg gård er redusert i omfang fra tidligere forslag og lagt lengst mulig unna, slik at anlegget kan fremstå som en egen enhet og ikke ligge inneklemt. Reguleringsbestemmelsene setter krav om utarbeidelse av bebyggelsesplan for alle utbyggingsfeltene i Leangen senterområde.

Falkenborg gård er regulert til spesialområde bevaring. Egne bestemmelser knyttet til næringsdelen åpner for en ombygging/oppgradering av denne til boligformål.

Sør-Trøndelag Fylkeskommune

Slutter seg til Byantikvarens kommentar til saken og legger ellers til at arkeologiske undersøkelser må gjennomføres.

Tiltakshavers kommentar

Krav om arkeologiske undersøkelser er ivaretatt i reguleringsbestemmelsene.

Trondheim Bydrift

Uttrykker bekymring over at parker/friområder blir planlagt uten tanke på drift og stiller spørsmål til om enkelte av arealer avsatt som bydelsparker kan avsettes som fellesområder for framtidig bebyggelse i planforslaget.

Tiltakshavers kommentar

Reguleringsplanforslaget forholder seg i hovedsak til arealbruken avsatt i kommunedelplanen for Lade, Leangen og Rotvoll.

Videre prosjektering av utomhusarealene mht tilrettelegging for lek, kunstnerisk og parkmessig opparbeidelse, vil foregå bl a i et samarbeid med Dalen Hagebys vel og gjennom den kommunale arbeidsgruppen som skal bidra i prosessene iht Trondheim kommunes vedtekter om kunstnerisk utsmykning i private planforslag.

4.6 Sammendrag av øvrige innspill

Trondheim kommune, plan- og bygningsenheten, brev 29.11.05, mottatt 08.12.05

I referatet fra oppstartsmøtet gir PBE følgende råd og innspill til det videre arbeidet:

- Det sentrale området (lokket) må ses i sammenheng med planen for "Møllertomta", slik at dette arealet kan fungere som et samferdselsknutepunkt. "Lokket" bør da kanskje gis atkomst fra Bromstadvegens forlengelse. Bebyggelsen i tilknytning til "lokket" bør konsentreres ytterligere
- Barnehagen bør flyttes til den vestre delen av planområdet, samtidig med at grøntarealet utvides
- Det bør gis en passasje gjennom KBS-området i forlengelse av grøntarealet vest for Falkenborg
- I forlengelsen av tverrforbindelsen Innheredsvegen - Th Owesens gt bør det innreguleres gangforbindelse nordvestover til bydelsparken F3 (FRI 1 i planforslaget)
- Foreslått boligblokk i 10 etg i det nordøstre hjørne av planområdet er ikke i samsvar med bestemmelsene i kommunedelplanen
- Ytterligere forhold må utredes; støyforhold, geoteknikk og forhold vedrørende ryster
- Trondheim Energiverk Fjernvarme og TrønderEnergi må kontaktes
- Anbefaler at det utarbeides en flatereguleringsplan med detaljplan for den del av området som skal bygges ut først
- Det skal forhandles frem en utbyggingsavtale med Trondheim kommune parallellt med planutarbeidelsen

Tiltakshavers kommentar

- Planarbeidet koordineres i forhold til planarbeidet på nordsiden av jernbanen (på oppdrag for Sektor Eiendomsutvikling AS). "Lokket" over jernbaneverkets arealer inngår i planforslaget. Planforslaget legger nå opp til en konsentrert bebyggelsen opp mot stasjonen fra sørsiden.
- Barnehagen er nå flyttet lenger vest i området.
- Utvidelsen av KBS vil legge til rette for en innvendig forbindelse fra Thoning Owesens gate til Innherredsveien. Fra KBS til bydelsparken FRI 2 er det anlagt en gang- og sykkelvegforbindelse øst for Falkenborg gård.
- Mellom Dalen Hageby og Leüthen eiendoms arealer er det avsatt et grønt friområde som en buffer og en gangvegforbindelse fra KBS til bydelsparken FRI 1 er anlagt.
- Høyblokk i nordøstre del av planområdet er tatt ut fra planforslaget.
- Utredninger om støy og vibrasjoner og geoteknikk er gjennomført og beskrevet som en del av konsekvensutredningsmaterialet.
- Planforslaget er nå en flatereguleringsplan med krav om bebyggelsesplan for hvert utbyggingsfelt. Reguleringsbestemmelsene ivaretar tidspunkt for rekkefølgekrav iht utbyggingsfaser.
- Forhandlinger med Trondheim Byteknikk ang utbyggingsavtaler igangsettes etter 1. gangs behandling av planen.

Erna Sverdrup, Dalen Hageby 60, kopi av brev 26.10.02 og 26.02.04, mottatt 13.12.06

Brevene er innspill til tidligere forslag til reguleringsplan for Thoning Owesens gate 24 og til arbeidet med kommunedelplanen for Lade, Leangen og Rotvoll.

Har særlig innvendinger mot foreslåtte høyder med blokker opptil 8 etg, og henstiller til at ny bebyggelse her begrenses til 2-3 etg. Mener spesielt at bygning(er) opp mot bebyggelsen i Dalen Hageby bør begrenses til max 1 etg og at utvendige viftesystemer her må unngås.

Ber også om at det blir lagt fram en plan for hvor overflatevann skal ledes og forsikringer om at vann- og kloakkapasiteten er tilstrekkelig, slik at naboer ikke blir skadelidende.

Påpeker videre at Thoning Owesens gate bør opprustes og stenges før byggetiltak igangsettes.

Tiltakshavers kommentar

Reguleringsplanforslaget forholder seg til kommunedelplanens retningslinjer om høy utnyttelse med bebyggelse opptil 6 etg i S2-A, men hvor bebyggelsen opp mot Dalen Hageby er i max 2 etg. Foreslått bebyggelse forholder seg som en videreføring av bygningsstrukturen i Dalen Hageby. Stenging av Thoning Owesens gate blir ivaretatt i tilstøtende plan for ny bebyggelse i Thoning Owesens gate 27 - Falkenborg studentby.

Håndtering av overflatevann og dimensjonering av vann- og avløp, forutsettes ivaretatt i byggesakene for de enkelte tiltak.

Trondheim kommune, kommunaldirektør for kultur og miljø v/Annika Borg, rådgiver utsmykning, brev 19.12.05

Minner om at Trondheim kommune har opprettet en utsmykningsordning med en kommunal arbeidsgruppe som vurderer bruk av midler til prosjekter utenom kommunale nybygg/nyanlegg. Denne arbeidsgruppen har i møte 23.06.05 vurdert bydelsparkene F4 og F5 som mest aktuelle mht utsmykking og konkludert med at man bør komme i tidlig dialog med utbygger og legge til rette for at det kommer kunstnerisk utsmykning inn i den private planprosessen. Påpeker at det er ønskelig at utbygger selv setter av midler til kunst i disse områdene og at kommunen kan bidra med engasjement av kunstneriske konsulenter og evt med en toppfinansiering av prosjektet.

Viser videre til retningslinjene til kommuneplanens arealdel 2001-2012, samt samme plans strategidel;

- kunstens og kulturens plass og rolle skal vurderes og dokumenteres ivarettatt ved alle større utbyggingsprosjekt, spesielt i tilknytning til bydelssentrene.
- arkitektoniske og kunstneriske hensyn skal vektlegges i prosjekter som har betydning for byen
- bevisstheten i forhold til kunstneriske uttrykk og estetisk kvalitet i byens offentlige rom skal styrkes
- innslaget av kunstneriske uttrykk i bynære, grønne omgivelser skal økes
- innsatsen med estetikk og kunstnerisk utsmykking i de offentlige rom i bydelssentrene skal økes

Tiltakshavers kommentar

Planforslaget ivaretar de overordnede grøntforbindelsene og sammenhenger i bydelens offentlige rom og vil ved videre detaljering av bydelsparker, byromsopparbeider og grøntforbindelser vektlegge kunstneriske tiltak i den forbindelse, i et videre samarbeid med den kommunale arbeidsgruppen.

Trondheim energiverk Nett v/Olav Hårstad, e-post 20.12.05

Påpeker at det for slike store utbygginger vil være behov for nye nettstasjoner. Ønsker å bli fortløpende orientert om planarbeidet og kan foreløpig orientere om følgende behov iht planskissen som foreligger;

- behov for nettstasjon på "Ciroto", gjerne sentralt plassert, men ikke nærmere enn 5 meter fra bebyggelsen
- en utvidelse av KBS vil medføre behov for ny nettstasjon - denne kan integreres i bygget
- i området bak Telehuset vil det også mest sannsynlig være behov for en frittstående nettstasjon

Påpeker videre at området er underlagt fjernvarmekonsesjon, slik at all energi til varmt tappevann og varme dekkes av fjernvarme.

Tiltakshavers kommentar

Planforslaget ivaretar plasseringer av nettstasjoner, samt krav om tilknytning til fjernvarme gjennom reguleringsbestemmelsene.

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, brev 16.12.05, mottatt 22.12.05

Ang samfunnssikkerhet; Viser til utarbeidet ROS-analyse i forbindelse med kommunedelplanen for Lade, Leangen og Rotvoll, der 18 ulike mulige hendelser er omtalt. Ber om at relevante hendelser i ROS-analysen blir gitt en egen vurdering i reguleringsplanforslaget. Foreslår videre at en egen enkel ROS-analyse gjennomføres for området og Fylkesmannen tilbyr seg å svare på spørsmål, evt bidra med veiledning i den forbindelse.

Forutsetter videre at problematikk rundt støy og forurensset grunn blir vurdert og at disse vurderinger følger med når planen legges ut til høring.

Tiltakshavers kommentar

Omtalte ROS-analyse er gjennomgått og følgende hendelser for aktuelt område, med en sannsynlighetsgrad høyere enn "sannsynlig", er kommentert (bare relevante momenter hvor tiltakshaver kan ha påvirkningskraft tas med):

4. Vann/strøm/telebrudd - årsak; "brudd på strømtilførsel som følge av kabelbrudd og lignende grunnet gravearbeid eller ras/utsklidning" - konsekvensgrad er satt til "en viss fare"- sannsynlighetsgrad; "sannsynlig"- forlag til tiltak; "kabelpåvisning og beredskapsplaner for strømbrudd"

Vurdering: Tiltakshaver kan ikke se at risikoen her er større enn ved andre utbyggingsprosjekter, og vanlige prosedyrer og aktsomhet i byggeutførelser legges til grunn.

8. Støy- og luftforurensning - årsak; "trafikkmengde, utvidelse av infrastrukturnettet" -

konsekvensgrad er satt til "farlig"- sannsynlighetsgrad; "meget sannsynlig" - forslag til tiltak; "støyskjerming, boligplassering (utearealer, soverom osv)

Vurdering: Alle boliger vil bli planlagt for å tilfredstille støykrav gitt i plan- og bygningsloven. I boliger ut mot Bromstadvegens forlengelse, tillates ikke leiligheter i 1. etg iht retningslinjer gitt i kommunedelplanen.

11. Ulykker på barns skoleveg - årsak; "uoversiktlig hente- og bringesituasjon ved skole og barnehage, atkomst via trange boliggate, dårlig utforming av konfliktpunkter" - konsekvensgrad er satt til "kritisk"- sannsynlighetsgrad; "sannsynlig"- forslag til tiltak; "utforme gode hente- og bringeplasser, utforme vegsystem ned kortere avstander for myke trafikanter enn for kjørende, atkomst for kjørende bør være minst mulig langs boliggate"

Vurdering: Alle forslag til tiltak er lagt til grunn i planarbeidet og anses ivare tatt på en god måte.

14. Fotgjenger- og syklistulykker ved snarveger over sterkt trafikkerte gater og jernbane - årsak; "dårlig tilgjengelighet for gående og syklist både på langs og på tvers i området, dårlig separert vegsystem, ulovlig kryssing utenfor planovergang, plassering av bussholdeplasser" - konsekvensgrad er satt til "kritisk"- sannsynlighetsgrad; "sannsynlig"- forslag til tiltak; "etablere nye turveier og gang- og sykkelveier på tvers, planfri kryssing av jernbanen, skille med gjerde som skjermvegg"

Vurdering: Planforslaget vil bedre forholdene betraktelig for gang- og sykkeltrafikk både på langs og tvers gjennom senterområdet. Det legges til rette for en planfri kryssing av jernbanen ved at det etableres et ca 200 meter langt lokk over denne. Turveg gjennom området langs jernbanen planlegges med skjermvegg.

15. Ulykker i anleggsfasen - årsak; "sprengning/fjellarbeid, anleggstrafikk" - konsekvensgrad er satt til "farlig"- sannsynlighetsgrad; "sannsynlig"- forslag til tiltak; "sikker jobb-analyse, ROS-analyse for utbyggingen, faseplaner med krav om rekkefølger, gode atkomster og midlertidige løsninger"

Vurdering: Planforslaget beskriver utbyggingsfaser der omtalt risiko er mest aktuelt for siste fase; utbygging opp mot jernbanen.

Dalen Hageby Vel v/styreformann Toril Åsnes, brev 21.12.05, mottatt 23.12.05

Skriver at utbyggingen som planlegges vil medføre en betydelig økning i antall beboere i området og at det dermed forutsettes at det legges til rette for en variert bosetting med grøntarealer og aktivitetsarenaer for alle aldersgrupper. Påpeker at bebyggelsen i Thoning Owesens gate i dag stort sett består av hybelbygg og at man dermed må planlegge for andre målgrupper dersom en variert bosetting skal oppnås.

Ønsker videre å komme med følgende innspill:

- Velforeningen krever at Thoning Owesens gt stenges for gjennomkjøring før oppstart av byggeaktivitet i Leangen senterområde

- Parkeringsdekningen må bygges ut etter de normkrav som gjelder i Trondheim kommune

- Er tilfreds med at planlagt bygg opp mot Dalen Hageby er satt til max 2 etg, men mener at både planlagte bygg (4-6 etg) i S2-A og boliger på utvidelsen av KBS (6 etg) i S2-B vil skape en visuell barriere og trivselsmessige negative konsekvenser. Krever at bebyggelsen i S2-A settes til max 3 etg og at bebyggelse oppå KBS legges mot Bromstadvegens forlengelse. Slutter seg for øvrig til bestemmelsene/retningslinjene om max 6 etg i S2-B.

- Ønsker i utgangspunktet ingen gangforbindelse langs deres eiendommer i G1, av frykt for at trevegetasjonen her skal bli ødelagt. En evt gangforbindelse må legges på utsiden av trevegetasjonen inne på området S2-A. Ønsker heller ingen gangforbindelse fra S2-A inn til Dalen Hageby.

Tiltakshavers kommentar

Stenging av Thoning Owesens gate blir ivaretatt i tilstøtende plan for ny bebyggelse i Thoning Owesens gate 27 - Falkenberg studentby.

Reguleringsplanforslaget forholder seg til kommunedelplanens retningslinjer om høy utnyttelse med bebyggelse opptil 6 etg i S2-A, men hvor bebyggelsen opp mot Dalen Hageby er i max 2 etg.

Tiltakshaver er enig i at Dalen Hageby utgjør et unikt område både hva arkitektur angår og i forhold til grønnstruktur/beplantning, og ønsker at planlagt bebyggelse i senterområdet tilpasses slik at eksisterende kvaliteter kan opprettholdes. Tiltakshaver mener også at foreslåtte bydelsparker, byromsopparbeider og grønnstruktur vil bli et tilskudd til bydelen.

Gangforbindelse i grøntforbindelsen (G1 i kommunedelplanen) er regulert som offentlig gangveg i tråd med ønske fra Trondheim kommune.

Trondheim kommune, Miljøenheten, brev 21.12.05, mottatt 28.12.05

Kommenterer at diverse bestemmelser, retningslinjer og krav vedrørende støy må ivaretas i reguleringsbestemmelsene, samt at luftkvaliteten må vurderes etter forurensningsforskriftens krav.

Forurensset grunn må undersøkes og området ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme.

Tiltakshavers kommentar

Alle påpekninger er ivaretatt gjennom reguleringsbestemmelsene.

Falkenberg AS v/Jens Fredrik von der Lippe, brev 21.12.05, mottatt 28.12.05

Påpeker at eiendommen består både av en boligdel og en nyere næringsdel (oppført i 1968 iht gjeldende reguleringsplan). Ønsker å videreutvikle næringsdelen med ombygging for ny næringsvirksomhet og evt bolig.

Tiltakshavers kommentar

Eiendommen er foreslått regulert til spesialområde bevaring iht påpekninger fra Byantikvaren og Sør-Trøndelag Fylkeskommune. Egne bestemmelser åpner imidlertid opp for en ombygging/oppgradering av næringsdelen til boligformål.

Trondheim kommune, Miljøenheten, brev 21.11.06, mottatt 27.11.06

Brevet er egentlig et innspill til utarbeidelsen av planprogrammet, men kom så sent inn etter fristen at det ikke ble tatt i betraktning i den forbindelse. Deres påpekninger var dessuten godt ivaretatt i planprogrammet eller omhandlet forhold som bør ivaretas i forbindelse med byggemelding.

De kommer imidlertid også med et innspill om å utarbeide et eget miljøoppfølgingsprogram som skal sikre en utvikling av områdets bærekraft/holdbarhet/robusthet over tid. Viser her til tilsvarende program som er gjennomført for Bjørvikautbyggingen i Oslo.

Tiltakshavers kommentar

Med den omfattende prosessen som er gjennomført ved utarbeidelse av en kommunedelplan for området og nå en egen konsekvensutredning der påpekte miljøaspekter er ivaretatt, burde et slikt ressurskrevende miljøoppfølgingsprogram være unødvendig.

Trondheim kommune, Byplankontoret, mail 19.12.06

Gir tilbakemelding på følgende:

- Stasjonsområdet bør være med
- Gang/sykkelveg under Bromstadvegens forlengelse må tas med

- Fellesområde grønt/kvartallekeplasser bør vises
- Det bør redegjøres i KU om alternative reguleringer for grøntarealet mellom Dalen Hageby og S2-A; som fellesområde eller som offentlig friareale

Tiltakshavers kommentar

Alle påpekninger er ivarettatt i bearbeidet planforslag.

Trondheim kommune, Byplankontoret, mail 08.02.07

Tilbakemelding på spørsmål fra møte 01.02.07:

- **Plankart**

- Stasjonsområdet må reguleres i to nivåer
- Feltbetegnelse trengs ikke å forholde seg til kommunedelplanen
- Bygg som skal rives skal ikke krysses ut
- Trær som skal bevares skal reguleres med skravur
- Turstier gjennom parkområder bør reguleres. I reguleringsbestemmelsene bør det stå at traséene kan justeres

- **Reguleringsbestemmelsene**

- Reguleringsbestemmelsene bør angi minimum andel boliger og maksimum andel forretning for hvert delfelt. Det må også angis maksimum arealstørrelser for type handel.
- Reguleringsbestemmelsene bør angi størrelser på uteareal i forhold til boligstørrelse og antall. Det må angis hvor stort lekeareal det skal være innenfor hvert felt, og kvalitetskrav på lekeplassene. På felt uten boliger bør min 10% av arealet avsettes til opparbeidet uterom.
- Boligtyper bør angis.
- Høyder på bebyggelsen bør angis med kotehøyder.
- Krav til andel leiligheter med universell utforming bør angis for hvert felt.
- Forslag om mindre næringsvirksomhet i 1. etg opp mot framtidig lokk bør gis arealbegrensninger.
- Mulighet for bevertningssted bør vurderes og vises i kart eller i reguleringsbestemmelsene
- Mulighet for allmennyttige formål bør vurderes.

- **Skolekapasitet**

- Rekkefølgebestemmelse må opprettholdes

- **Illustrasjonsplan**

- Kotehøyder bør oppgis på illustrasjonsplanen

Tiltakshavers kommentar

Alle påpekninger er ivarettatt i bearbeidet planforslag og reguleringsbestemmelsene.

Trondheim kommune, Byplankontoret, mail 20.02.07

Tilbakemelding på spørsmål ang utbygging av KBS-kvartalet:

- 10% av bakkearealet skal være uterom egnet til opphold
- Vareleveringen bør flyttes, skjermes
- Vurderinger av møte mellom Falkenborg og KBS
- Parkering over terreng må medregnes tomteutnyttelsen, parkering under kan unntas
- %-andel boliger er nedfelt i kommunedelplanen
- Møtet mellom bygg og gate - åpenhet og innganger - må vurderes
- Kritisk til lukkede fasader
- Kritisk til å fylle igjen hele kvartalet
- Bør få gjennomgang gjennom kvartalet - kan være delvis overbygget
- Store, gode utearealer og lekeplasser må med
- Takflatene må bearbeides

- Bymessighet, strukturell orden med høy kvalitet og klart definerte uterom og sammenheng til omkringliggende bebyggelse må ivaretas

Tiltakshavers kommentar

KBS-kvartalet er nå skilt ut som eget planforslag, utarbeidet av NSW, og påpekningene er ivaretatt i planforslaget.

Trondheim kommune, Byplankontoret, mail 27.02.07

Vedlegg fra Boligenheten - Boligkvalitet, notat 05.04.06:

- **Boligsammensetning**

- Veiledende; ca 20-30% 2-roms, 30-50% 3-roms (min 50 m²) og 20-40% 4-roms (min 65 m²) og evt større boliger. Boligarealet bør ikke være under 35 m² BOA.

- **Funksjonelle planløsninger**

- Ønsker fokus på funksjonelle planløsninger og gode lysforhold. Utvendige lengre svalgangsløsninger bør unngås.

- **Sol- og lysforhold**

- Gjennomlyste leiligheter er en fordel, hvis ikke bør det kompenseres med store nok vindusåpninger. Ensidig nord/østvendte leiligheter bør unngås.

- **Uteoppholdsareal**

- Hver boenhet bør ha tilgang til om mulig både privat og felles uteareal. lekeplass skal plasseres på arealer med gode solforhold

- **Universell utforming**

- Målet er at over 50% av nybygde boliger skal ha universell utforming.

- **Tilgjengelighetskrav i uteområdene og inngangspartiene**

- Det er viktig at veger og atkomster til ulike funksjoner ikke har for stor helning og er fritt for trinn og kanter

Tiltakshavers kommentar

Alle påpekninger er ivaretatt gjennom bearbeidet planforslag.

Falkenberg AS v/Jens Fredrik von der Lippe, brev 05.02.07

Er kjent med at Thoning Owesens gate er planlagt utvidet og at dette vil påvirke det antikvariske hageanlegget for Falkenberg gård. Protesterer mot planlagt vegføring over eiendommen, og er ikke villig til å avstå grunn i den forbindelse.

Tiltakshavers kommentar

Bl a som en følge av denne protesten ble Thoning Owesens gate med tverrforbindelse til Innherredsveien fremmet som en mindre vesentlig endring, som ivaretar påpekte forhold. Denne reguleringsendringen ble vedtatt i bygningsrådet 12.02.08.

Trondheim kommune, Byplankontoret, brev datert 24.04.07

Tilbakemelding på innkommet materiale av 30.3.07:

- **Hovedgrep**

- Byplankontoret er kritiske til volumoppbyggingen og byrom og ber om at planen omarbeides vesentlig. Gateløpet mot lokket virker dessuten altfor trangt og ber om at bebyggelsen enten reduseres i høyde og/eller trekkes tilbake fra gaten. Bemerkar videre at foreslått byrom virker for stort og oppløst, og mer bebyggelse bør vurderes istedenfor parkering.

- **KBS-kvartalet**

- Byplankontoret er svært kritiske til vist utforming av KBS-kvartalet og ber om at det ses på nytt; volumoppbygging, romdannelser, skala, kvalitet og prosjektets forhold til omgivelsene er dårlig

løst.

Følgende bør vektlegges i et bearbeidet prosjekt:

- Kvartalet må ses i sammenheng med med øvrig bebyggelse, gatenett og byrom i området.
- Et alternativ der kvartalet deles opp med lokalgaten ført rett gjennom til Innherredsveien, bør utredes.
- Det bør spesielt ses på hvordan lokalgaten nord-sør avsluttes mot kvartalet.
- Kvartalet skal avsluttes slik at det danner en god avslutning på den grønne "esplanaden" gjennom senterområdet.
- Det bør være forretninger, eller annen utadrettete virksomheter mot omkringliggende gater, og ikke parkeringshus helt ut i gateliv.
- Evt boliger må gode boligkvaliteter. Uteareal på tak kan aksepteres i tillegg til private balkonger og byrom for opphold og lek på bakkeplan. Det betinger at disse er attraktive, store nok og med gode solforhold.
- Gangforbindelse gjennom kvartalet må innpasses.
- Byrom/møteplasser og inngangssoner skal være innbydende og store nok for opphold, lek, sykkelparkering og handlevogner.
- God varelevering må vises.
- **Barnehageplassering**
 - Byplankontoret vil ikke anbefale at barnehagen plasseres på areal som er regulert til bydelspark, og ber om skisser som viser utforming av alternative plasseringer.
- **Området bak Dalen Hageby**
 - Det anbefales at området bak Dalen Hageby tas ut av reguleringsplanforslaget
- **Boliger mot Bromstadvegens forlengelse**
 - Foreslått parkeringsareal under boligene mot Bromstadvegens forlengelse må skjermes både på grunn av støy, men også av estetiske hensyn.
- **Rekkehusbebyggelse bak Falkenborg**
 - Forslag til rekkehus bak Falkenborg er i strid med kommunedelplanen og kan ikke anbefales.
- **Boligandel**
 - Kommunedelplanens retningslinjer om minimum 60% boligandel opprettholdes
- **Gater**
 - Thoning Owesens gate; Traséen må endres slik at den ikke gjør inngripen på hageanlegg og fredet allè på Falkenborg.
- **Gangforbindelser**
 - Arealet avsatt til trasè mellom Thoning Owesens gate og bydelspark (mellom Dalen Hageby og Leüthen eiendom) bør settes til minimum 10 meters bredde.
 - Byplankontoret mener at gangforbindelse mellom Thoning Owesens gate og lokalgate bør gå gjennom Falkenborg.
 - Byplankontoret er kritisk til at gangveg langs jernbanen skal gå under lokk og ber at denne prosjekteres slik at den kommer opp på lokket. Det må også ses på hvordan det skal sikres trinnfri atkomst til stasjonsområdet og avsettes nok plass til sykkelparkering.
- **Konsekvensutredningsmateriale**
 - Det må redegjøres for hvordan planforslaget er i forhold til gjeldende lekeplassvedtekter.
 - Det må redegjøres for hvordan grad av utnytting er i forhold til kommunedelplanen innenfor hvert delfelt.
 - Perspektiver fra øyehøyde må foreligge.
 - Støyrapport må også inkludere KBS-kvartalet.
 - Ledningsplan for vann og avløp må foreligge før offentlig ettersyn.
 - Skolevegredregjørelse må foreligge.
 - Konseptskisser som viser intensjonene i planforslaget bør vises.
 - Trafikkanalysens illustrasjoner må endres slik at de blir lett leselige.

Tiltakshavers kommentar

Alle påpekninger gjeldende Leangen senterområde er ivaretatt gjennom bearbeidet planforslag. KBS-kvartalet er nå skilt ut som eget planforslag, utarbeidet av NSW, og påpekningene er ivaretatt i planforslaget.

Trondheim kommune, Byplankontoret, mail 05.07.07

Tilbakemelding ang barnhageutbygging:

- Tot tomt inkl parkering; 3,5 mål
- Arealbehov bygg i en etg med uteareal, eks parkering; 2,5 mål
- Arealbehov brukbart uteareal; 1,8 mål
- Arealbehov bygningsmasse barnehage; 750 - 900 m2

Tiltakshavers kommentar

Påpekningene er ivaretatt gjennom bearbeidet planforslag

Trondheim kommune, Byplankontoret, brev datert 14.09.07

Tilbakemelding på momenter om KBS-kvartalet:

- Byplankontoret er kritiske til at nordsiden blir en bakside og ber om at prosjektet bearbeides vesentlig på dette punktet.
- KBS-kvartalet skal henge sammen med resten av Leangen senterområde, og det må spesielt ses på hvordan lokalgaten avsluttes mot kvartalet. Innkjøring til parkeringskjeller må skjermes slik at det ikke er garasjeporten som danner fondmotiv fra lokalgaten.
- Foreslått atkomst til parkeringskjeller nær rundkjøring i Bromstadvegens forlengelse må vurderes nærmere med hensyn til trafiksikkerhet og -avvikling.
- Innganger til boligene bør være fra gateplan, i tillegg til fra garasjekjeller.
- Avstanden mellom boliglamellene bør være så stor at leilighetene får tilfredsstillende sol og lysforhold og at det ikke blir for mye innsyn.
- Ber om en vurdering av om sykehjem eller omsorgsboliger kan være aktuelt innenfor KBS-tomta.
- Ulike byggetrinn må vises i illustrasjonsmaterialet.

Tiltakshavers kommentar

KBS-kvartalet er nå skilt ut som eget planforslag, utarbeidet av NSW, og påpekningene er ivaretatt i planforslaget.

Trondheim kommune, Byplankontoret, brev datert 27.09.07

Tilbakemeldingsbrev Thoning Owesens gate:

- **Kryss Thoning Owesens gate/lokalgate**
 - Krysset tas med i planen for KBS
- **Rundkjøring i Bromstadvegens forlengelse/undergang**
 - På KBS-siden skal trapp til undergang utformes som del av bebyggelsen og må nedfelles som rekkefølgebestemmelse i KBS-planen
 - I planforslag for Leangen senterområde må det nedfelles rekkefølgebestemmelse ang trapp til undergang, for feltet Ciro-tomta

Tiltakshavers kommentar

Påpekningene er ivaretatt i planforslagene for hhv Thoning Owesens gate 29 a/31 - KBS kjøpesenter og Leangen senterområde.

Trondheim kommune, Byplankontoret, brev datert 30.01.08

Tilbakemeldingsbrev ang møte om lokalgate og barnehagealternativer:

- **Lokalgate nord - sør**

- Sykkelfelt bør innpasses og være 1,5 meter brede
- Kjørebanebredden kan reduseres fra 3,5 til 3,0 meter bredde.
- Gateparkering bør fjernes. Besøksparkering til boliger bør plasseres på egen eiendom og eventuelt i tverrgående lokalgate (øst-vest)
- Trær skal innpasses i gatetverrsnittet. bredden på grøntfeltet kan være 2 meter inkludert kantstein, forutsatt at det lages sammenhengende plantefelt.
- Fortau må ha tilstrekkelig bredde, minimum 3 meter.
- Samlet gatebredde bør dermed være 19 meter.

- **Barnehagealternativer**

- Innsendte skisser 16.01.2008 bør bearbeides
- Ved ny bearbeiding bør det vektlegges utearealer mot øst og sør
- Sol/skyggediagram må vises for alle alternativer for kl 0900, 1200, 1500 og 1800, 21. des, 21. mars og 21. august.
- Boliger på samme tomt som barnehage bør ha noe eget uteareal på bakkeplan i tillegg til terrasser og tilgang til bydelspark.
- Det er uheldig med varelevering på samme sted som hente/bringefunksjon for barnehagehagen.

Tiltakshavers kommentar

Nytt gatetverrsnitt er innarbeidet i revidert planforslag.

Reviderte alternativer for barnehagelokalisering ble sendt inn 25.04.08 inneholdende momentene påpekt overfor.

Trondheim kommune, Byplankontoret, brev datert 08.01.09

Tilbakemeldingsbrev ang videre prosess for reguleringsplan for Leangen senterområde, samt vurderinger av alternative plasseringer for barnehage:

- Enighet om at planen utarbeides som en overordnet plan med krav om bebyggelsesplaner for de enkelte delområder.
- Sammen med planforslaget skal det leveres en matrise som viser hvordan spørsmålene i planprogrammet er besvart
- Snitt for løsning for gangveg langs jernbanen må vises.
- Det må redegjøres for om de grønne områdene skal være offentlige eller fellesområder.
- Kommunens koordineringsgruppe for barnehageutbygging har vurdert innsendt materiale fra 25.04.08, og konkludert med at alternativ B, dvs tomtearealet opp mot jernbanen og planlagt bydelspark mot Dalen Hageby og Dronning Mauds minne (innenfor S2-A i kommunedelplanen), er det beste. Ønsker imidlertid en vurdering av en endret utforming, med muligheter for mer henvendelse mot vest, flytting av nedkjøring til p-kjeller og gangveg mellom barnehagen og friområdet. Ønsker videre at det gjennomføres en nærmere støyvurdering, samt en vurdering av parkeringsmuligheter for de ulike tomtealternativene.

Tiltakshavers kommentar

Påpekningene er ivare tatt i bearbeidet planforslag.

4.7 Sammendrag av innspill til planarbeidet for KBS-kjøpesenter

Trondheim kommune, Byplankontoret, brev datert 19.10.07

Tilbakemeldingsbrev for oppstartsmøte Thoning Owesens gate 29 a/31, KBS kjøpesenter:

- **Bylandskap og byrom**

- Det bør være forretninger, eller andre utadrettete virksomheter mot gater og torg.
- Illustrasjoner må vise at det er plass til lekearealer på torget i tillegg til uteopphold, areal for sykkelparkering, atkomstsoner, trær og annen vegetasjon. Atkomsttorget på kvartalets nordside er for lite og må utvides.

- **Boliger og utearealer**

- Dersom det ikke tilrettelegges for en boligandel på minimum 60% på dette kvartalet, må det dokumenteres at Leangen senterområde samlet har en tilstrekkelig boligandel.
- Anbefaler at en større andel enn 50% av boligene utformes slik at de tilfredsstiller krav til universell utforming.
- Boligene på tak bør ikke skråstilles og i større grad forholde seg til gateliv, slik at det blir en klarere bymessig struktur.
- Støy- og luftforurensings situasjonen må vurderes spesielt og utsatte leiligheter må være gjennomgående.
- Avstanden mellom boliglamellene må økes og bør ha innganger fra gateplan.
- Uterom må utformes iht Trondheim kommunes veileder for uterom

- **Gående og syklende**

- Ved rundkjøring i Thoning Owesens gate må det innpasses trapper for gående som skal benytte seg av undergangen. Det bør lages inngang slik at gående som bruker undergangen kan gå direkte inn i senteret. Det bør også tilrettelegges for overdekte sykkelparkeringsplasser i dette området.

- **Varelevering og avslutning på den grønne "esplanaden"**

- Det må ses på utformingen av vareleveringsområdet, slik at denne delen av kvartalet danner en god avslutning opp mot den grønne "esplanaden".

- **Kvartalets avslutning mot lokalgaten**

- Innkjøring til parkeringskjeller må utformes slik at det ikke er garasjeportene som danner fondmotiv fra lokalgaten.
- Det må dokumenteres at atkomst til parkeringshus er utformet slik at trafikken danner tilbakeblokkering på offentlig gatenett.

- **Bebyggelse over offentlig trafikkområde**

- Byplankontoret vil se skisser på evt utkraget bebyggelse over offentlig vegareal før man tar stilling til dette. Ved evt overbygd areal bør fri høyde til konstruksjon være 3,5 meter, og det tillates ikke søyler ned på fortausareal.

- **Parkeringsnorm**

- Parkeringsdekningen skal ta utgangspunkt i Trondheim kommunes nye parkeringsnorm.

- **Avfallshåndtering**

- Det skal lages plan for avfallshåndtering og vedlegges en vurdering av søppelsug.

- **Plangrense**

- Plangrensen må inkludere krysset Thoning Owesens gate/lokalgate.

- **Samråd- og medvirkningsprosess**

- Det er ikke nødvendig med nytt samrådsmøte.

Tiltakshavers kommentar

Påpekningene er ivarettatt i bearbeidet planforslag.

Team Trafikk AS, brev datert 17.10.07

Henstiller til å planlegge gode løsninger på KBS-tomta, med god tilgjengelighet til bussholdeplasser, som kan bidra til utviklingen av et attraktivt kollektivtilbud.

Tiltakshavers kommentar

God tilgjengelighet til bussholdeplasser vil vektlegges høyt ved utarbeidelse av planforslaget.

Leüthen Eiendom as, brev datert 15.10.07

Påpeker at plangrensen også omfatter deler av eiendom tilhørende Leüthen Eiendom as, og ber om en redegjørelse for dette.

Tiltakshavers kommentar

Plangrensen er satt etter anbefalinger fra Byplankontoret, slik at krysset Thoning Owesens gate/ lokalgaten i Leangen senterområde blir satt i sammenheng med ny innkjøring til p-kjeller for KBS.

Sør Trøndelag Fylkeskommune, brev datert 31.10.07

Det er ikke registrert automatisk fredede kulturminner innen området. Minner imidlertid om aktsomhetsplikten etter §8 i kulturminneloven. Forutsetter videre at planarbeidet holder seg innen kommuneplanens rammer.

Tiltakshavers kommentar

Påpekningene er ivaretatt i reguleringsbestemmelsene.

Boligenheten, Trondheim kommune, mail 14.11.07

Planlagte boliger bør søke å oppnå universell utforming på 100%. Det er videre viktig at boligene både får private og felles utearealer av god kvalitet.

Tiltakshavers kommentar

Reguleringsbestemmelsene ivaretar at minimum 50% av boligene skal tilrettelegges for universell utforming.

Fylkesmannen i Sør Trøndelag, brev datert 21.11.07

Fylkesmannen er skeptisk til så mange boliger i området og ser ikke positivt på at utearealer til boligene skal ligge på tak. Dette strider med barn og unges interesser og i den videre planleggingen må det dokumenteres tilgang til arealer egnet til lek og utfoldelse også på bakkenivå. Kravene i rikspolitiske retningslinjer for barn- og planlegging må tilfredsstilles. Minner videre om at Trondheim kommunes nye vedtekter for utearealer må ligge til grunn for beregning og utforming av lekeområder i planforslaget.

Til slutt påpekes det at det må lages en støyrapport for området og at nødvendige støyreduserende tiltak må tas inn i reguleringsbestemmelsene og plankartet.

Tiltakshavers kommentar

Påpekningene er ivaretatt i bearbeidet planforslag.



